



# Progettazione di abitazioni, valutazione e confronto

**AMMODERNARE** →C3    **AMPLIARE** →C20    **ANNO** →C16  
**COINVOLGERE** →C6    **COLLEGARE** →C3    **COMBINARE**  
**CONTRIBUIRE** →C4    **CURARE** →C6    **CURARE** →C7  
**DIVERSIFICARE** →C17    **EQUIPAGGIARE** →C8    **EQUIPAGGIARE** →C20  
**MEDIARE** →C3    **MIGLIORARE** →C24    **MISURARE** →C2    **MISURARE** →C18  
**PASSARE** →C20    **POSIZIONARE** →C23    **PROGETTARE** →C18    **PROGETTARE** →C5  
**RAGGIUNGERE** →C4    **REAGIRE** →C25    **RIPORRE** →C22    **RIPORRE** →C21  
**STRUTTURARE** →C1    **STRUTTURARE** →C11    **STRUTTURARE** →C4    **TRANQUILLIZZARE**

---

# Prefazione

Chi di noi non desidera vivere in condizioni abitative qualitativamente elevate sotto ogni punto di vista? In materia di qualità, le aspettative sono però in continua trasformazione e le forme abitative cambiano incessantemente. Uno strumento utilizzato per valutare i complessi residenziali deve pertanto essere oggetto di verifiche periodiche che ne comprovino l'idoneità. Inoltre, la dispersione insediativa, il consumo energetico e la crescita demografica esigono che l'edilizia abitativa percorra strade nuove. L'obiettivo è la costruzione di quartieri compatti con un'offerta abitativa che tenga conto delle molteplici necessità e delle diverse possibilità finanziarie di chi vi abita, quartieri in grado di migliorare la sensazione di benessere e di offrire un ricco ventaglio di servizi e spazi pubblici altamente qualitativi, limitando nel contempo il più possibile l'esigenza di mobilità.

Il Sistema di valutazione degli alloggi SVA 2015 tiene conto proprio di tali fattori. Esso conferisce maggiore importanza al collocamento dell'edificio abitativo nell'offerta esistente e al contributo che esso apporta allo sviluppo del quartiere. L'accento è posto, in particolare, sull'offerta di servizi e sulle varianti di mobilità disponibili nelle immediate vicinanze dell'immobile. Il SVA 2015 introduce inoltre un criterio per valutare la partecipazione degli abitanti attuali e futuri di uno stabile – dato che l'aspetto partecipativo rappresenta una prerogativa indispensabile affinché la densificazione abbia successo. Nello stesso contesto si conferisce maggiore rilievo anche alla qualità degli spazi esterni, intesi quale luogo di incontro e scambio. Inoltre, accanto al concetto di «minima superficie abitabile netta», si introduce anche quello di «massima superficie abitabile netta», a seconda delle dimensioni dell'alloggio.

Benché la versione 2015 contempra una visione più ampia, il team di progetto e il gruppo di esperti sono riusciti a semplificare ulteriormente il nuovo SVA rispetto alla precedente versione. Si condensa a 25 il numero di criteri utilizzati per valutare l'ubicazione, l'organismo abitativo e gli alloggi, e da cui si estrapola il valore d'uso di un complesso edilizio. Per incentivare la realizzazione di soluzioni nuove e non convenzionali ora, in corrispondenza di tutti i criteri, è possibile ottenere dei punti anche per le diverse innovazioni.

Siamo fermamente convinti che con questa nuova versione del SVA l'utenza abbia a disposizione uno strumento attuale, moderno e di cui fruire in modo flessibile. In quanto base decisionale, il SVA può servire ai progettisti, ai costruttori, alle autorità, agli committenti, agli studenti e ad altre cerchie interessate, per gestire le sfide legate alla costruzione di abitazioni. Come già è stato il caso per le precedenti versioni, l'Ufficio federale delle abitazioni si avvarrà del SVA 2015 per effettuare la valutazione delle istanze nell'ambito della promozione dell'alloggio. A chi si rivolge il SVA e a quale scopo? L'obiettivo va ben oltre quello di definire valori d'uso elevati. Miriamo a promuovere un'elevata qualità abitativa, sotto ogni punto di vista e sul lungo periodo, desideriamo vedere gli abitanti soddisfatti e incentivare e consolidare una cultura della costruzione e una cultura abitativa vivaci ed animate.

Grenchen, settembre 2015  
Ufficio federale delle abitazioni

---

# Indice

<b>Panoramica</b>	<b>5</b>
Abitazione e valore d'uso	5
Ubicazione / organismo abitativo / alloggio	5
Potenziale del luogo	6
Concezioni abitative	6
Innovazione e margine di interpretazione	6
<b>Temi</b>	<b>7</b>
Progettare	7
Valutare	7
Confrontare	7
Promuovere	7
<b>Applicazione</b>	<b>8</b>
Condizioni quadro	8
Dotazione di base	9
Preparazione	10
Metodologia	14
Tabella dei criteri: abitazione	15
<b>Glossario</b>	<b>16</b>
Dimensioni dell'alloggio	16
Spazi funzionali nell'alloggio	16
Superfici complementari	18
Forme abitative flessibili	20

<b>Ubicazione dell'organismo abitativo</b>	<b>22</b>
C1/Offerta di alloggi	24
C2/Destinazioni d'uso complementari	26
C3/Mobilità e trasporti	28
C4/Connessioni spaziali	30
C5/Offerta di ampi spazi liberi	32
C6/Partecipazione	34
<b>Organismo abitativo</b>	<b>36</b>
C7/Traffico lento	38
C8/Spazi esterni ad uso comune	40
C9/Traffico individuale motorizzato	42
C10/Zona di entrata all'immobile e accessi agli alloggi	44
C11/Locali di deposito ad uso comune	46
C12/Locali comuni multiuso	48
C13/Lavanderie e stenditoi	50
C14/Spazi variabili	52
<b>Alloggio</b>	<b>54</b>
C15/Superficie abitabile netta	56
C16/Dimensioni dei locali e superfici supplementari	58
C17/Flessibilità di utilizzazione	60
C18/Arredabilità dei locali	62
C19/Zona cottura e zona pranzo	64
C20/Dotazione servizi igienico-sanitari	66
C21/Arredabilità ripostigli	68
C22/Adattabilità dello spazio privato	70
C23/Spazi esterni privati	72
C24/Passaggi interno/esterno	74
C25/Locali di deposito privati fuori dall'alloggio	76
<b>Retrocopertina</b>	
Dime	
Tabella dei criteri: abitazione	
Tabella dei criteri: alloggio	
Dotazione di base	

## Abitazione e valore d'uso

Le esigenze abitative e i diversi modi di concepire un alloggio sono in continua evoluzione. Nel contempo attestano però alcune sorprendenti costanti. Per esempio, nelle abitazioni degli anni Venti o Cinquanta si riconoscono molte delle caratteristiche che ancora oggi contraddistinguono, con schiacciante chiarezza, una costruzione altamente qualitativa. Tipologie nette e ben definite, strutture robuste, spazi che si prestano a vari utilizzi e dunque adattabili, intelligenti relazioni tra gli spazi sia all'interno sia verso l'esterno ed elevata funzionalità.

I cambiamenti che interessano la sfera sociale, economica ed ecologica richiedono tuttavia continui adattamenti e sviluppi per soddisfare le condizioni quadro esterne e le varie concezioni abitative in costante trasformazione. Il Sistema di valutazione degli alloggi SVA mette in collegamento elementi ormai consolidati con elementi nuovi e lungimiranti, focalizzandosi soprattutto sul valore d'uso. Esso si articola in 25 criteri raggruppati in tre principali ambiti tematici, vale a dire: ubicazione dell'organismo abitativo, organismo abitativo e alloggio. Il valore d'uso è un criterio di qualità e rappresenta l'utilizzo concreto e il plusvalore che l'alloggio attesta agli occhi di chi vi abita.

## Ubicazione / organismo abitativo / alloggio

Nei tre ambiti tematici ubicazione dell'organismo abitativo, organismo abitativo e alloggio, le abitazioni sono esaminate sulla base di 25 criteri diversi. Nell'ambito tematico «ubicazione dell'organismo abitativo» i criteri si riferiscono anche ai potenziali di utilizzazione aggiuntivi che il luogo offre, alle possibilità di mobilità oppure all'offerta di spazi liberi in grado di promuovere gli scambi e i collegamenti all'interno del quartiere. L'ambito tematico «organismo abitativo» si focalizza invece su criteri quali l'offerta di infrastrutture ad uso comune e gli spazi esterni, come pure sui rispettivi gradi di uso pubblico. L'ambito tematico «alloggio» raggruppa invece i criteri relativi a dimensioni, dotazione, arredabilità dei locali, adattabilità e interrelazione tra i vari spazi.

Le qualità puramente concettuali ed estetiche, come pure gli aspetti tecnici, strutturali ed ecologici non sono o sono solo indirettamente presi in considerazione nell'ambito del SVA. A complemento del SVA esistono diversi standard e basi di valutazione che tematizzano lo sviluppo sostenibile in generale o gli aspetti energetici ed ecologici nello specifico. Lo Standard Costruzione Sostenibile Svizzera SNBS (che illustra alcuni aspetti importanti del SVA in ambito societario), la Società a 2000 watt, Minergie®, le norme e la documentazione SIA, il CECE e così via.

Per quanto concerne l'ubicazione dell'organismo abitativo si pone sempre più l'accento sul potenziale di un dato luogo. Tutti i criteri elencati nella suddivisione sistematica del SVA offrono apertura e spazio alle innovazioni. Il SVA può dunque essere impiegato in modo mirato come strumento per progettare, valutare, confrontare e promuovere gli alloggi.

## Potenziale del luogo

Un'abitazione, sia che si tratti di una nuova costruzione o di un risanamento, e a prescindere dalle sue dimensioni, è in grado di cambiare il luogo in cui è ubicata. Tale cambiamento può essere interpretato come un potenziale. Nell'ambito tematico «ubicazione dell'organismo abitativo» è illustrata l'interazione tra realtà e potenzialità. In tale contesto si spiega in che misura un'abitazione sia in grado di creare un plusvalore all'interno del quartiere o nell'area immediatamente circostante e influenzare così un dato luogo.

## Concezioni abitative

Il SVA tiene conto delle molteplici esigenze abitative e dei diversi modi in cui una famiglia, un gruppo, un singolo individuo, una persona anziana o un disabile concepisce l'idea di abitazione. Il sistema può essere utilizzato sia in contesti urbani sia rurali, con diversi tipi edilizi e tessuti urbani, per le nuove costruzioni, per gli edifici esistenti e per quelli oggetto di un risanamento, per gli appartamenti in affitto o di proprietà, per le case a schiera, gli appartamenti condivisi a cluster o a satelliti e le grandi economie domestiche, per i monolocali e gli atelier abitativi, così come per i nuovi concetti abitativi e spaziali e tutte le altre idee che si svilupperanno.

## Innovazione e margine di interpretazione

Dato che in ogni luogo vi è una situazione specifica e caratteristica, visto che ogni programma dei locali è diverso e che le concezioni abitative sono molteplici e individuali, il SVA lascia volutamente spazio all'innovazione e all'interpretazione. Per esempio, le abitazioni caratterizzate da nuove tipologie e da configurazioni spaziali flessibili e modulabili, così come alcune ristrutturazioni specifiche dettate da un particolare contesto possono proporre soluzioni creative che non rientrano in uno schema tipico. Il termine «innovazione» designa dunque sia una combinazione nuova e inedita di soluzioni note, sia un'intelligente combinazione di conoscenze da cui scaturisce un inatteso plusvalore. Il SVA presenta una struttura aperta, in modo da rendere possibile un'applicazione per analogia e lasciare volontariamente spazio a una certa libertà di interpretazione. Le novità attestate, ovvero le soluzioni originali che presentano idee valide e concrete in grado di dare vita a forme abitative lungimiranti, sono esplicitamente premiate nell'ambito del SVA con l'assegnazione di punti legati all'innovazione.

---

# Temi

## Progettare

In ambito di progettazione il SVA può essere impiegato in base agli obiettivi, alla situazione e alle priorità. Nella fase di progettazione le attenzioni non si focalizzano tanto sulla sistematica lineare del SVA quanto piuttosto sui singoli temi che definiscono le caratteristiche importanti di un elevato valore d'uso dell'abitazione. I temi e i criteri relativi all'ubicazione dell'organismo abitativo, all'organismo abitativo e all'alloggio creano una visione d'insieme e possono servire da fonte di ispirazione, da base di discussione e di riferimento per prendere delle decisioni durante la fase della progettazione.

## Valutare

Nella valutazione, effettuabile online sul sito web [www.sva.admin.ch](http://www.sva.admin.ch), viene calcolato il valore d'uso delle abitazioni. La procedura segue una sistematica che si articola su un catalogo di 25 criteri suddivisi nei tre ambiti: ubicazione dell'organismo abitativo, organismo abitativo e alloggio. Quantità, potenziale e qualità, nonché eventuali innovazioni, sono valutati partendo da un'autodichiarazione, in base ai singoli criteri e in un processo graduale. A ciascuno dei criteri può essere attribuito un massimo di 4 punti, il valore d'uso può dunque contemplare un valore massimo di 100 punti. In seguito, i singoli risultati ottenuti vanno sommati e si ottiene così il valore d'uso, un parametro che attesta la qualità dell'abitazione presa in esame.

## Confrontare

Per il confronto si contestualizza il valore d'uso ottenuto. La valutazione, rappresentata mediante un grafico sinottico, illustra i tre ambiti: ubicazione dell'organismo abitativo, organismo abitativo e alloggio, nonché i singoli criteri C1–C25 e i punti per le innovazioni, nelle rispettive corrispondenze. Inoltre i valori d'uso calcolati possono essere messi a confronto con altre abitazioni, in base ad alcuni esempi di oggetti messi a disposizione online.

## Promuovere

Il SVA rappresenta un'importante base decisionale e uno strumento di verifica per promuovere un'offerta di alloggi a pigioni e prezzi moderati da parte della Confederazione e dei Cantoni. Per maggiori informazioni sulla promozione delle abitazioni mediante gli strumenti di promozione dell'alloggio messi a disposizione dalla Confederazione consultare il sito [www.ufab.admin.ch](http://www.ufab.admin.ch).

---

# Applicazione

## Condizioni quadro

### Norme e prescrizioni

Se si utilizza il Sistema di valutazione degli alloggi SVA come strumento di progettazione, valutazione, confronto e promozione, occorre attenersi ad alcune condizioni quadro. Le prescrizioni federali, cantonali e comunali in materia di pianificazione ed edilizia, così come le norme delle associazioni di categoria, regolano importanti requisiti che le abitazioni sono chiamate a soddisfare.

### Costruire senza ostacoli

In conformità con la norma SIA 500 «Costruzioni senza ostacoli» (e in particolare la categoria II: Costruzioni con appartamenti, capitoli 9 e 10), le abitazioni e i dintorni immediati vanno progettati in modo da essere privi di ostacoli. Gli accessi all'immobile, gli appartamenti al pianterreno, i locali accessori, i ripostigli o gli stenditoi comuni, come pure i piani superiori a cui si accede in ascensore, devono essere raggiungibili senza ostacoli. In ogni alloggio vanno osservate le misure minime di accesso.

Nell'alloggio, almeno un locale sanitario deve soddisfare, in quanto a dimensioni e disposizione degli apparecchi, le prescrizioni della norma SIA 500 (capitolo 10.2) sulle «Costruzioni senza ostacoli». In un appartamento costruito su più piani, il locale sanitario senza ostacoli deve trovarsi al piano di soggiorno.

### Dotazione di base

Per la progettazione e la valutazione di abitazioni si presuppone una dotazione di base appropriata. Nella seguente tabella e nel glossario sono definiti i concetti di: superficie abitabile netta, dimensione dei locali, spazi funzionali e correlative dotazioni. In linea di principio, occorre attenersi alla dotazione di base per le abitazioni definita secondo il SVA. Se in alcuni singoli ambiti non è possibile garantire la dotazione di base, è possibile compensare tale mancanza attraverso soluzioni innovative e altamente qualitative.

## Dotazione di base

Le indicazioni si riferiscono ai requisiti minimi, cfr. al proposito i dettagli che figurano nel glossario.

	<b>Dimensioni dell'alloggio</b>						
	1 locale	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali	6 locali	7 locali
<b>Locale</b> (Il numero di locali determina le dimensioni dell'alloggio)							
Superficie (m <sup>2</sup> )	≥14	≥14	≥14	≥14	≥14	≥14	≥14
							
		≥10	≥10	≥10	≥10	≥10	≥10
							
<b>Superficie abitabile netta</b> (m <sup>2</sup> )	30	45	60	80	100	120	140
<b>Spazio di circolazione</b>	Larghezza 90 cm Spazio di manovra 120 × 120 cm davanti alla porta del locale						
<b>Zona cottura</b>							
Numero di moduli	4.5	4.5	5.5	5.5	6.5	6.5	7.5
Superficie (m <sup>2</sup> )	5	5	6	6	7	7	8
							
<b>Zona pranzo</b>							
Posti a sedere	2	3	4	6	8	10	12
Dimensioni (cm)	160×160	160×270	180×270	240×270	300×270	360×270	420×270
Superficie (m <sup>2</sup> )	2.5	4.5	5	6.5	8	10	11.5
							
<b>Servizi igienico-sanitari</b>							
Numero di stanze	1	1	1	2	2	2	3
Superficie (m <sup>2</sup> )	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8
							
				2	2	2	2
							
<b>Ripostigli</b>							
Numero di moduli	2	2	3	4	5	6	7
Superficie (m <sup>2</sup> )	2	2	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5
							
<b>Spazi esterni</b> (m <sup>2</sup> )	3	3	4	4	5	5	6
							

## Préparation

### Documenter la situation

Pour l'évaluation des critères de la rubrique Situation, des documents localisés et rapportés au contexte d'implantation doivent être mis à disposition. Par contexte d'implantation on désigne le périmètre pertinent pour l'immeuble d'habitation, lequel peut varier en fonction de la taille du projet. La documentation à réunir englobe les plans, esquisses et études, ainsi que les concepts et les descriptifs élaborés lors des études et/ou de la planification du bâtiment. Il peut s'agir d'enquêtes sur l'offre de logements dans les environs ou sur des affectations complémentaires, d'analyses urbanistiques ou encore de concepts de mobilité ou d'options de participation. Ces documents peuvent se fonder sur des enquêtes statistiques et/ou de rapports, des expertises, des planifications tels que les plans d'affectation et de zones, des sondages auprès des autorités et des usagers, ainsi que de relevés personnels. Cette documentation sert de base aux déclarations décrivant le potentiel selon les critères C1–C6. (→ Fig. 1–3)

### Documenter l'environnement immédiat et les logements

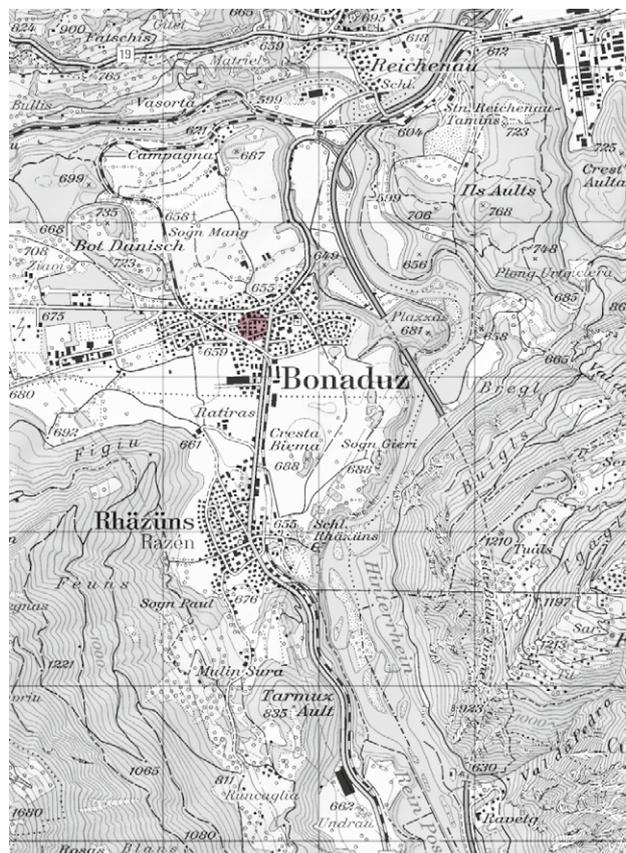
Pour juger les critères des rubriques Environnement immédiat et Logement, il faut se référer aux documents usuels, généralement exigés pour une mise à l'enquête:

- plan de situation 1:500
- plan de quartier 1:200 (avec des déclarations relatives aux dessertes, aux affectations, à la végétalisation et à l'aménagement)
- plans, coupes, façades 1:100 (avec désignation des locaux, mesures des pièces, données surfaciques, résistances des murs et dalles, ainsi que système porteur et ameublement de base, en particulier éléments de cuisine, équipements sanitaires et armoires encastrées).

### Documenter les innovations

Pour attester d'une innovation, des documents relatifs au projet, ainsi que des descriptifs situationnels et des informations complémentaires sont fournis. Ces documents servent de base aux déclarations présentées comme des innovations pour chaque critère.

Fig. 1/ **Documenter la situation**  
Situation, échelle 1:50'000;  
Reproduit avec l'autorisation  
de swisstopo (BAT150122)

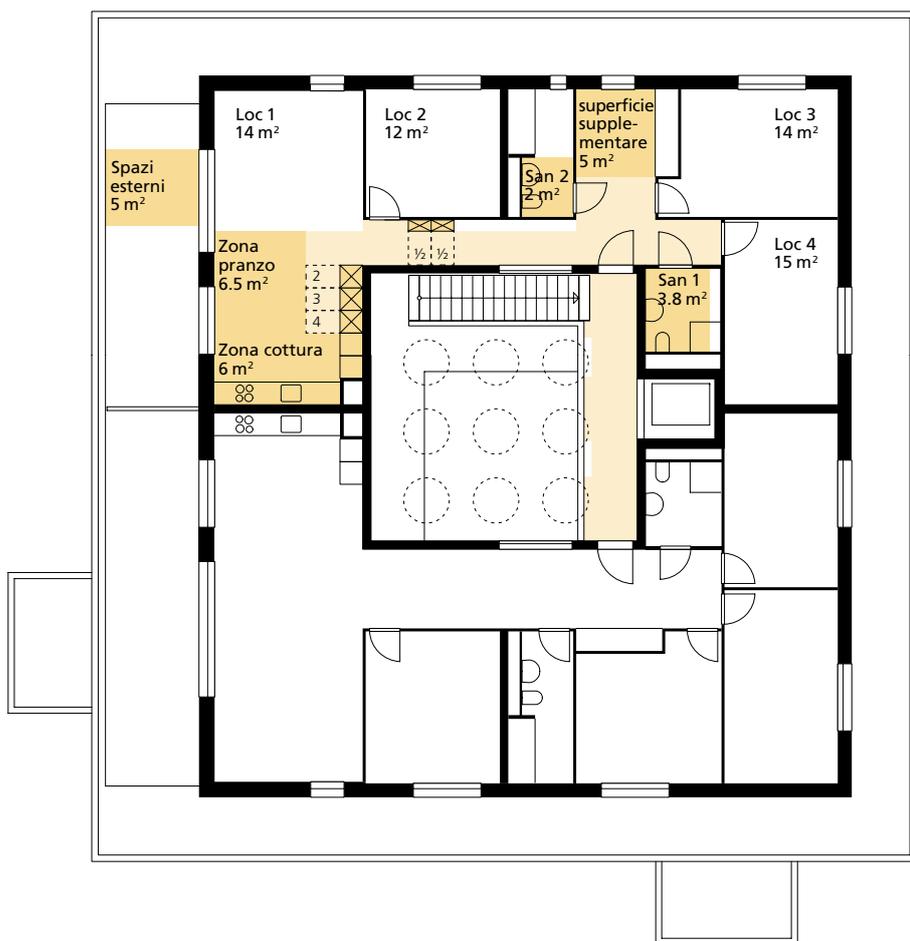




**Fig. 2/Documentare l'ubicazione dell'organismo abitativo**  
 Piano dei pieni e dei vuoti con due studi volumetrici, scala 1:5000

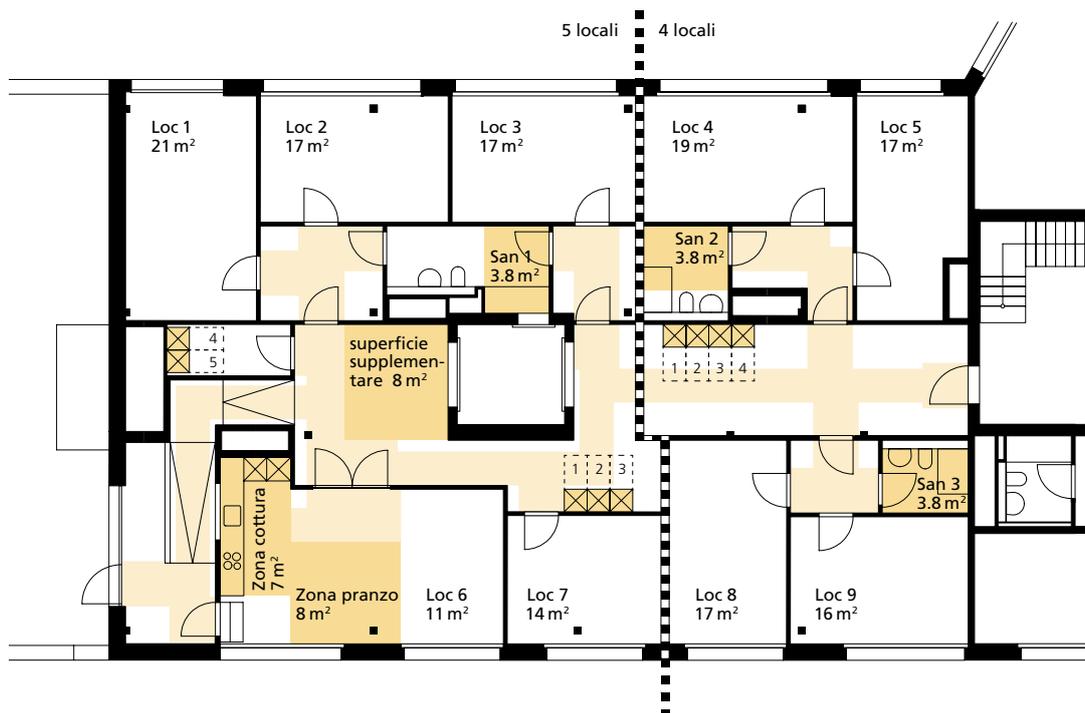


**Fig. 3/Documentare l'ubicazione dell'organismo abitativo**  
 Piano di sistemazione esterna, scala 1:500



**Fig. 4/Preparare i piani**  
 Dimensioni dell'alloggio: 4 locali,  
 scala 1:200

**Fig. 5/Dimensioni dell'alloggio  
 con forme abitative flessibili**  
 Dimensioni della grande economia  
 domestica: 9 locali, scala 1:200



### Definire il numero di alloggi

Definire il numero e le tipologie di alloggi disponibili nell'intera abitazione.

### Definire le dimensioni dell'alloggio

Le dimensioni dell'alloggio sono definite in base al numero di locali. Ai fini del calcolo i mezzi locali non vengono presi in considerazione (cfr. glossario «locali»).

### Preparare i piani

La dotazione di base corrispondente alle dimensioni dell'alloggio, con i locali, gli spazi funzionali e di circolazione, è definita e rappresentata schematicamente nel piano, cfr. tabella della dotazione di base. (→ Fig. 4)

Dimensioni dell'alloggio

- Locali

Spazi funzionali nell'alloggio

- Spazio di circolazione
- Zona cottura
- Zona pranzo
- Servizi igienico-sanitari
- Ripostigli
- Spazi esterni

Superfici complementari

- Superfici supplementari/mezzi locali
- Locali commutabili
- Zona intermedia
- Spazio di circolazione nell'organismo edilizio

### Dimensioni dell'alloggio con forme abitative flessibili

Alloggi di un solo locale come gli studio, i loft o gli atelier abitativi, appartamenti condivisi a cluster o a satelliti, grandi economie domestiche o altri concetti abitativi adattabili e aperti sono riassunti sotto il concetto di forme abitative flessibili (cfr. glossario «forme abitative flessibili»). Per definire le dimensioni dell'alloggio si procede come indicato qui di seguito.

- Gli appartamenti condivisi a cluster o a satelliti e le grandi economie domestiche vengono suddivisi. Un grande appartamento di 9 locali p. es. va ripartito, formando uno spazio con 4 e uno spazio con 5 locali. Ai fini della valutazione bisogna considerare separatamente entrambe le parti, in seguito si fa una media delle due valutazioni, e in questo modo si compensano gli spazi funzionali mancanti in una delle due parti, come zona cottura, spazi esterni o ripostigli. (→ Fig. 5)
- Nei monolocali le superfici adibite a camere e spazi funzionali sono inserite nel piano in modo logico e sensato. Le dimensioni dell'alloggio corrispondono alla suddivisione logica dello spazio unico. (→ Fig. 6)

### Determinare il numero complessivo di locali

Determinazione del numero complessivo di locali dell'abitazione (cfr. glossario «locali»).

### Determinare la superficie abitabile netta

Determinazione della superficie abitabile netta dei singoli alloggi (cfr. glossario «superficie abitabile netta»).

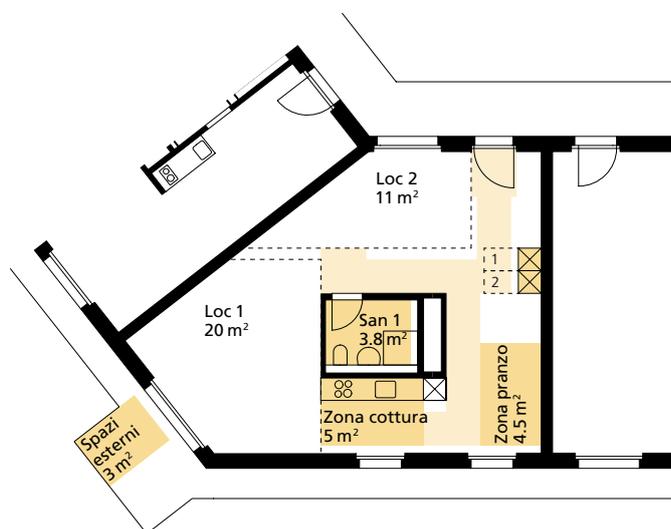


Fig. 6 / **Dimensioni dell'alloggio con forme abitative flessibili**

Dimensioni del loft: 2 locali,  
scala 1:200

## Metodologia

La procedura prevista per la valutazione degli ambiti ubicazione dell'organismo abitativo, organismo abitativo e alloggio, nonché per la determinazione del valore d'uso contempla tre fasi. Nella prima fase sono stimati, misurati ed esaminati la quantità e il potenziale. Nella seconda fase il grado di valutazione è approfondito sulla base di una selezione di caratteristiche qualitative. Nella terza fase si considerano le innovazioni che premiano e promuovono le nuove soluzioni.

In base alla valutazione di quantità o potenziale, qualità e innovazione, ogni criterio riceve da 0 a 4 punti. In totale si possono raggiungere 100 punti. I singoli risultati sommati danno il valore d'uso dell'abitazione.

### Quantità e potenziale

La quantità è valutata sulla base di una tabella. Per alcuni criteri è a disposizione anche una dima contemplante vari moduli. Per l'ambito ubicazione dell'organismo abitativo, la quantità non è espressa in forma di tabella, ma con una dichiarazione sul potenziale.

### Qualità

La qualità è valutata in base a caratteristiche descritte in modo preciso. I criteri C7, C9, C19 e C24 sono valutati soltanto dal punto di vista qualitativo.

### Innovazione

Le innovazioni permettono un impiego più libero del SVA. Esse promuovono e rendono onore alle nuove idee, alle soluzioni altamente qualitative e lungimiranti, come pure alle soluzioni concrete che vanno oltre la sistematica del SVA. Con ogni criterio si può ottenere un punto per l'innovazione, se si dichiara e si dimostra il plusvalore che l'innovazione apporta all'immobile e al quartiere. In una fase successiva, le dichiarazioni andranno comprovate da rappresentazioni schematiche e informazioni complementari. In totale, per fissare il valore d'uso dell'abitazione, per le innovazioni, si può raccogliere un massimo di 5 punti.

### Valutazione online

Sul sito [www.sva.admin.ch](http://www.sva.admin.ch) è disponibile uno strumento per la valutazione online delle abitazioni.

## Tabella dei criteri: abitazione

Abitazione: ..... Numero di alloggi: .....  
 Ubicazione: ..... Numero totale di locali: .....

<b>Ubicazione</b>	Potenziale	Qualità	Innovazione	Punti (max. 4)
C1/Offerta di alloggi				
C2/Destinazioni d'uso complementari				
C3/Mobilità e trasporti				
C4/Connessioni spaziali				
C5/Offerta di ampi spazi liberi				
C6/Partecipazione				
<b>Valore d'uso dell'ubicazione (max. 24 punti)</b>				
<b>Organismo abitativo</b>	Quantità	Qualità	Innovazione	Punti (max. 4)
C7/Traffico lento				
C8/Spazi esterni ad uso comune				
C9/Traffico individuale motorizzato				
C10/Zona di entrata all'immobile e accessi agli alloggi				
C11/Locali di deposito ad uso comune				
C12/Locali comuni multiuso				
C13/Lavanderie e stenditoi				
C14/Spazi variabili				
<b>Valore d'uso dell'organismo abitativo (max. 32 punti)</b>				
<b>Alloggio (Ø di tutte le tipologie di alloggio)</b>	Quantità	Qualità	Innovazione	Punti (max. 4)
C15/Superficie abitabile netta				
C16/Dimensioni dei locali e superfici supplementari				
C17/Flessibilità di utilizzazione				
C18/Arredabilità dei locali				
C19/Zona cottura e zona pranzo				
C20/Dotazione servizi igienico-sanitari				
C21/Arredabilità ripostigli				
C22/Adattabilità dello spazio privato				
C23/Spazi esterni privati				
C24/Passaggi interno/esterno				
C25/Locali di deposito privati fuori dall'alloggio				
<b>Valore d'uso dell'alloggio (max. 44 punti)</b>				
<b>Valore d'uso (max. 100 punti)</b>				

---

# Glossario

## Dimensione dell'alloggio

Per la valutazione gli appartamenti sono suddivisi in base alla loro dimensione. Tale parametro è determinato dal numero di locali, in base alla definizione riportata qui di seguito.

### Locali

I vari locali sono utilizzabili in modo neutro. Si considerano locali le zone comuni di soggiorno, gli spazi abitativi aperti con zona cottura annessa oppure le zone di soggiorno utilizzate individualmente e chiudibili, come i locali di lavoro o le camere da letto. I locali sono illuminati naturalmente, ventilati e riscaldati. Il locale principale di un alloggio misura almeno 14 m<sup>2</sup>. Tutti gli altri locali devono avere una superficie minima di 10 m<sup>2</sup>, a meno che le disposizioni cantonali ammettano locali di dimensioni inferiori. (→ Fig. 7)

Per determinare le dimensioni dell'alloggio (p. es. 4 locali) si conta appunto il numero di locali. I mezzi locali non sono calcolati, dato che sono presi in considerazione come zona pranzo e/o superfici supplementari.

### Superficie abitabile netta

La superficie abitabile netta è la somma di tutte le superfici praticabili ed occupabili all'interno dell'alloggio, a partire da un'altezza minima di 150 cm.

## Spazi funzionali nell'alloggio

Oltre ai locali utilizzabili in modo neutro, si definiscono anche gli spazi funzionali all'interno dell'alloggio. Si confronti al proposito anche la tabella della dotazione di base. (→ Fig. 8)

### Spazio di circolazione

Tutti gli spazi funzionali e i locali, esclusi gli spazi esterni privati devono essere accessibili con uno spazio di circolazione largo almeno 90 cm e uno spazio di manovra con una superficie di almeno 120×120 cm davanti a ogni porta. Il vano delle porte deve essere di almeno 80 cm. Se un locale è adibito a un solo utilizzo (p. es. zona pranzo), lo spazio di circolazione termina all'entrata del locale. Se un locale è adibito a più utilizzi, p. es. zona cottura e zona pranzo, lo spazio di circolazione deve poter condurre a ogni ambito. Le superfici già adibite ad altri utilizzi non possono essere ricontate come spazi di circolazione.

### Zona cottura

La zona cottura deve essere composta di moduli di 60×60 cm e di una superficie di movimento profonda 120 cm. La superficie di movimento non deve sovrapporsi allo spazio di circolazione.

### Zona pranzo

Le dimensioni della zona pranzo dipendono dal numero di posti a sedere. La zona pranzo va situata accanto alla zona cottura, ad uno spazio di circolazione o a una superficie supplementare. Se la zona cottura si trova in uno spazio separato, deve poter essere posto anche per un tavolo di almeno 2 persone (160×160 cm), a prescindere dalle dimensioni dell'alloggio.

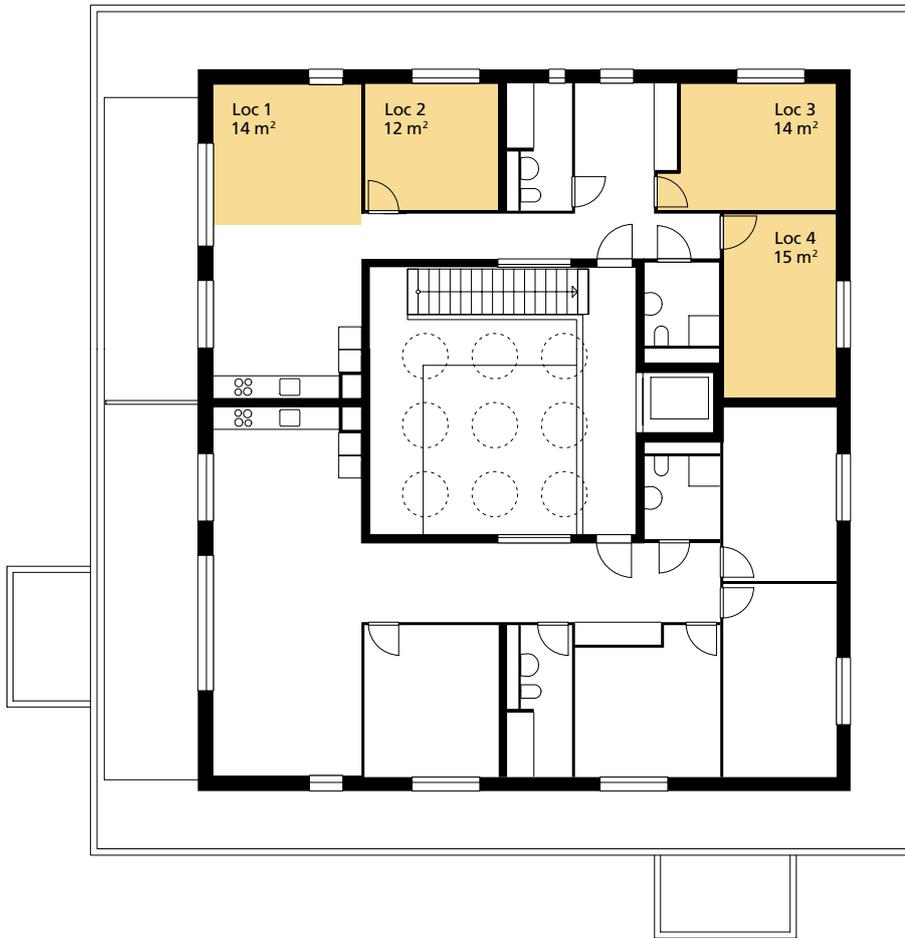


Fig. 7/**Locali**  
 Dimensioni dell'alloggio: 4 locali,  
 scala 1:200

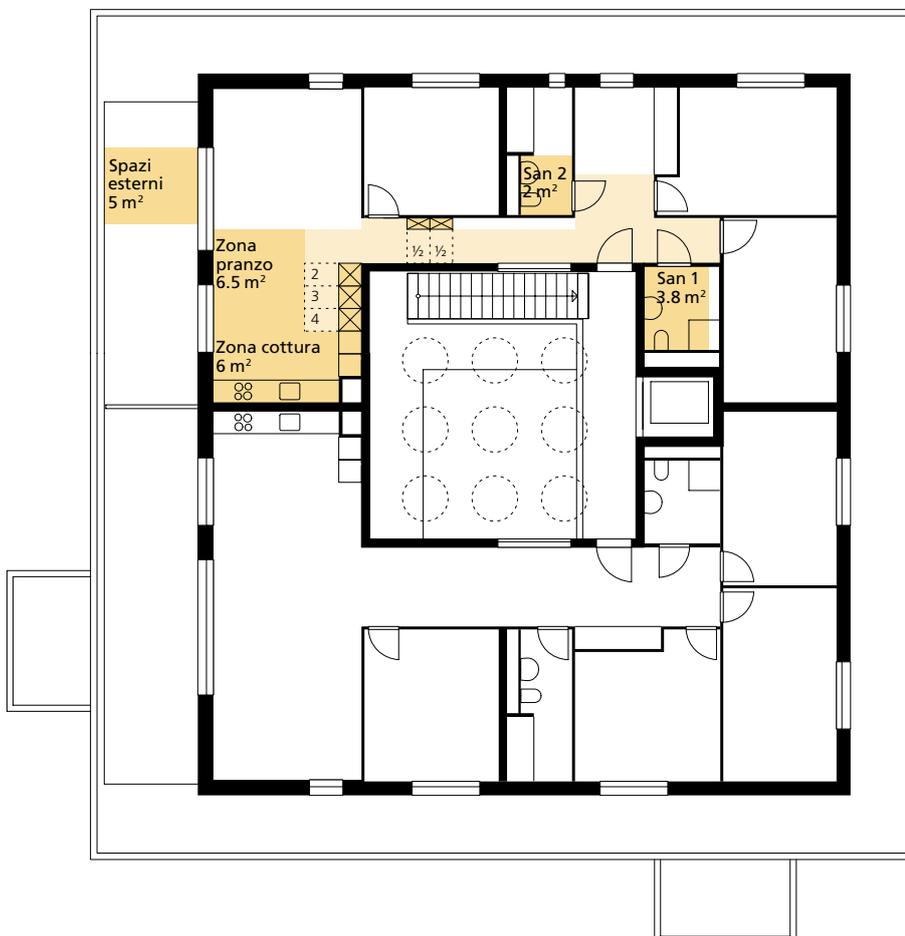


Fig. 8/**Spazi funzionali nell'alloggio**  
 Dimensioni dell'alloggio: 4 locali,  
 scala 1:200

### **Servizi igienico-sanitari**

Tutte le dimensioni del 1° e del 3° locale sanitario devono essere di almeno 170 cm. La dotazione deve comprendere un water (WC), un lavandino (L), una doccia (D) o una vasca da bagno (B). Le dimensioni del 2° locale sanitario non devono essere inferiori ai 120 cm. Water (WC) e lavandino (L) devono far parte della dotazione. Nell'alloggio, almeno un locale sanitario deve soddisfare, in quanto a dimensioni e disposizione degli apparecchi, le prescrizioni della norma SIA 500 (capitolo 10.2) sulle «Costruzioni senza ostacoli».

### **Ripostigli**

I ripostigli si compongono di moduli-armadio di 60×60 cm con un'antistante superficie di movimento profonda 90 cm. Essi possono essere collocati in uno spazio di circolazione, nella zona cottura e/o nei servizi igienico-sanitari, come pure in un ripostiglio separato. La superficie di movimento può sovrapporsi allo spazio di circolazione. I moduli alti ( $\geq 180$  cm) quanto il locale hanno valore intero, i moduli alti 90 cm sono calcolati come metà moduli. I moduli collocati in un ripostiglio separato contano doppio.

### **Spazi esterni**

Ogni alloggio deve disporre di uno spazio esterno direttamente accessibile, con una profondità minima di 140 cm. Lo spazio esterno può essere rappresentato da un balcone, una terrazza, un giardino o un giardino pensile. Le zone intermedie (cfr. glossario «superfici complementari») che non sono collocate all'interno del perimetro isolato, possono essere calcolate come spazi esterni. L'accesso allo spazio esterno deve essere progettato possibilmente senza soglia.

## **Superfici complementari**

Sono considerate superfici complementari altri spazi che non appartengono obbligatoriamente a uno spazio funzionale o che non sono ubicati all'interno dell'alloggio, ma che ne fanno ovviamente parte.

### **Superfici supplementari**

Le superfici illuminate e ventilate naturalmente, grandi almeno 5 m<sup>2</sup> e che non sono calcolate come locali, sono considerate superfici supplementari o mezzi locali. Tra queste vi sono per esempio: nicchie, gallerie, prolungamenti della zona cottura o zona pranzo. Le superfici supplementari non possono essere parallele anche spazi di circolazione, ma devono confinare con essi. (→ Fig. 9)

### **Locali commutabili**

I locali commutabili soddisfano gli stessi requisiti di un normale locale, ma non sono legati a un alloggio soltanto, bensì possono appartenere a diversi alloggi. Un locale commutabile è sempre accessibile direttamente da un alloggio adiacente e non da uno spazio di circolazione semi-privato. Per determinare il numero totale dei locali, il locale commutabile deve essere attribuito a un alloggio preciso. (→ Fig. 10)

Fig. 9/**Superfici supplementari**  
Dimensioni dell'alloggio: 4 locali,  
scala 1:200

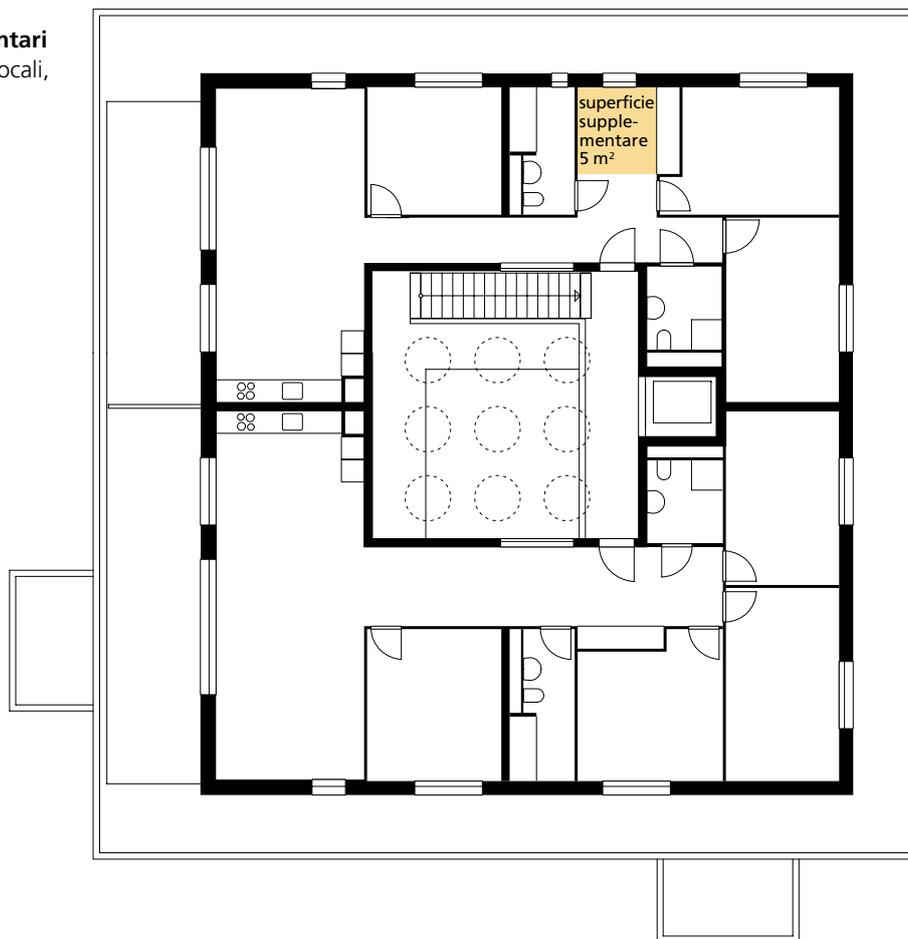


Fig. 10/**Locali commutabili**  
Dimensioni dell'alloggio: 3 locali,  
scala 1:200

### Zone intermedie

Le zone intermedie si trovano nel passaggio tra l'interno e l'esterno e creano un'aggiuntiva qualità spaziale. Una bussola o un giardino d'inverno possono essere considerati zone intermedie e non sono obbligatoriamente ubicati all'interno del perimetro isolato e riscaldato. Appartengono alle zone intermedie anche le logge e le verande non riscaldate, ma dotate di vetrate scorrevoli, che a seconda della stagione risultano più o meno confortevoli. (→ Fig. 11)

### Spazio di circolazione nell'organismo abitativo

Lo spazio di circolazione comprende: le rampe di scale, lo spazio di circolazione in linea diritta e con una larghezza di 120 cm, lo spazio di manovra di 140×170 cm per ogni corridoio o ballatoio, così come le superfici di 140×170 cm davanti alle porte degli alloggi, degli ascensori e di altre porte utilizzate di frequente. Queste superfici possono sovrapporsi. Il vano delle porte deve essere di almeno 80 cm.

## Forme abitative flessibili

Le esigenze e le diverse forme abitative sono in continua evoluzione. Qui di seguito è riportato un elenco (non esaustivo) di alcune forme abitative flessibili.

### Appartamenti condivisi a cluster o a satelliti

Un appartamento condiviso a cluster o a satelliti è una grande unità abitativa composta da piccoli alloggi privati indipendenti raggruppati attorno a spazi condivisi. Le dotazioni di base condivise sono la zona pranzo, la zona cottura, gli spazi per il soggiorno ed eventuali spazi esterni. (→ Fig. 12)

### Grandi economie domestiche

Sono considerate grandi economie domestiche gli appartamenti condivisi con più di 7 locali, in cui i vari locali privati sono sprovvisti di un servizio sanitario e cucinino separato e non costituiscono quindi un'unità abitativa indipendente. (→ Fig. 5)

### Monolocali (studio, loft, atelier abitativi)

Uno studio, un loft o un atelier abitativo sono considerati monolocali. Essi presentano una combinazione tra zona abitativa, zona cottura, zona pranzo e zona letto, completata eventualmente da una zona di lavoro, ma senza suddivisione interna. Solo i servizi igienico-sanitari sono separati. (→ Fig. 6)

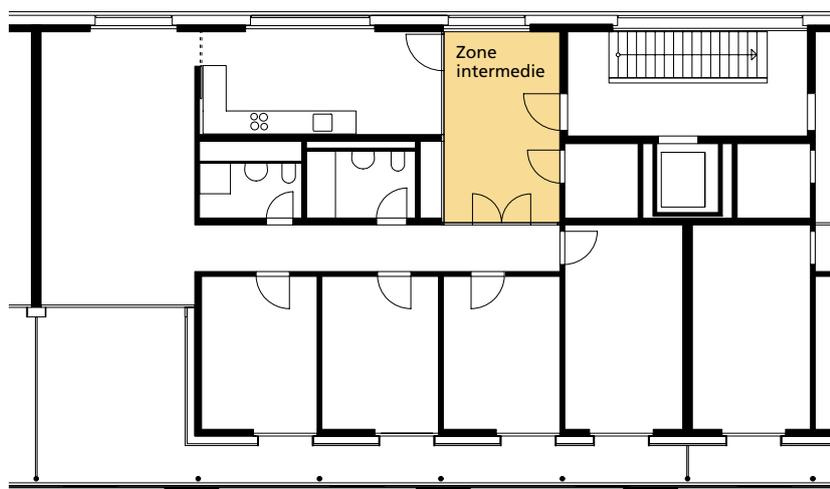


Fig. 11 / **Zone intermedie**

Dimensioni dell'alloggio: 5 locali,  
scala 1:200



**Fig. 12 / Appartamenti condivisi a cluster o a satelliti**

Dimensioni dell'appartamento condiviso: 11 locali, scala 1:200

---

# C1–C6 / **Ubicazione dell'organismo abitativo**

C1 / **Offerta di alloggi**

C2 / **Destinazioni d'uso complementari**

C3 / **Mobilità e trasporti**

C4 / **Connessioni spaziali**

C5 / **Offerta di ampi spazi liberi**

C6 / **Partecipazione**

---

Valore d'uso relativo all'ubicazione dell'organismo abitativo: al massimo 24 punti



---

# C1/Offerta di alloggi

## **Obiettivo**

L'offerta di alloggi e la ripartizione commisurata dei loro vani rappresentano un plusvalore nel contesto del quartiere. In base alle esigenze, l'offerta stabilizza e/o completa, oppure rivalorizza il quartiere circostante. Un'offerta di alloggi di varie dimensioni può da un lato garantire e promuovere la diversità e dall'altro fare in modo che gli abitanti possano continuare a vivere nel proprio quartiere anche se cambiano le loro condizioni di vita.

## **Metodologia**

Nella valutazione dell'offerta di alloggi si definisce il potenziale dell'abitazione. In tale contesto bisogna documentare, attraverso dichiarazioni brevi e precise, quale sia la struttura degli abitanti dell'immobile e il relativo plusvalore per il quartiere. Inoltre, si possono conteggiare altri punti in corrispondenza di qualità e innovazione se si dimostra che l'immobile contribuisce, nello specifico, a promuovere l'offerta di alloggi nel contesto del quartiere.

## C1/Offerta di alloggi

<b>Potenziale</b>	Numero di punti
In riferimento a C1 Offerta di alloggi, il potenziale dell'immobile per il quartiere è dato da: ..... ..... ..... .....	1
<b>Qualità</b>	
L'abitazione contribuisce a creare una molteplice mescolanza di alloggi nel contesto del quartiere.	1
L'abitazione incoraggia, con offerta di alloggi e dotazioni, gli scambi intergenerazionali all'interno del quartiere, per esempio proponendo una gran varietà di alloggi diversi: dagli appartamenti per la terza età a quelli per le famiglie e/o a quelli per gli studenti.	1
L'abitazione ridefinisce la ripartizione tra proprietari e locatari, contribuendo a riequilibrare la situazione esistente nel quartiere.	1
L'abitazione offre almeno una possibilità per dare spazio a forme abitative flessibili e non si limita a proporre tipologie e dimensioni di alloggio standardizzate (cfr. glossario «forme abitative flessibili»).	1
<b>Innovazione</b>	
La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C1 Offerta di alloggi: ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	1
Punti (max. 4)	

---

## C2 / Destinazioni d'uso complementari

### **Obiettivo**

Una promozione sensata e specifica di servizi pubblici e semipubblici, ma anche di destinazioni d'uso complementari ancorano e integrano il progetto nel proprio contesto. Inoltre, le offerte proposte e gli spazi creati vanno a beneficio dell'intero quartiere.

### **Metodologia**

Nella valutazione delle destinazioni d'uso complementari si definisce il potenziale dell'abitazione. In tale ambito i servizi pubblici e semipubblici e il loro plusvalore per il quartiere vanno spiegati brevemente con formulazioni chiare e precise. Possibili destinazioni d'uso complementari sono ad es. commerci, servizi, ristoranti, prestazioni sanitarie, strutture formative, strutture di custodia, strutture sociali e culturali, centri amministrativi o artigianali. Inoltre, in corrispondenza di qualità e innovazione si possono contere altri punti se si dimostra che l'abitazione contribuisce a rafforzare in modo specifico una destinazione d'uso complementare nel contesto del quartiere, p.es. tramite una rivalorizzazione del pianterreno.

## C2 / Destinazioni d'uso complementari

### Potenziale

Numero di punti

In riferimento a C2 Destinazioni d'uso complementari, il potenziale per il quartiere è dato da:

.....  
.....  
.....  
.....

1

### Qualità

L'abitazione incoraggia gli scambi intergenerazionali all'interno del quartiere, proponendo un'ampia varietà di servizi; per esempio abbinando nidi/gruppi di gioco e centri di assistenza agli anziani.

1

Al piano terra sono offerti spazi comuni di utilizzo pubblico, tra cui ristoranti, negozi e locali culturali.

1

L'abitazione offre spazi che permettono di lavorare all'interno del quartiere.

1

L'abitazione contempla strutture sociali, p. es.: asili nido, scuole dell'infanzia, centri di consulenza o Spitex.

1

### Innovazione

La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C2 Destinazioni d'uso complementari:

.....  
.....  
.....

Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:

.....  
.....  
.....

1

Punti (max. 4)

---

## C3/Mobilità e trasporti

### **Obiettivo**

L'abitazione promuove l'accesso ai trasporti pubblici e/o a un'offerta di condivisione dell'auto (car sharing), favorendo così il traffico lento. Gli abitanti dell'immobile possono raggiungere i centri locali e regionali, il posto di lavoro, le scuole, le strutture per il tempo libero e gli spazi ricreativi, senza dover forzatamente ricorrere al traffico individuale motorizzato.

### **Metodologia**

Nella valutazione della mobilità e dei trasporti si definisce il potenziale dell'abitazione. In tale contesto le offerte relative alla mobilità vanno spiegate brevemente con formulazioni chiare e precise, tenendo conto del traffico lento e del relativo plusvalore per il quartiere. Inoltre, in corrispondenza di qualità e innovazione si possono ottenere punti supplementari se si dimostra che l'alloggio contribuisce, nello specifico, a promuovere l'utilizzo dei trasporti pubblici o dell'offerta di condivisione dell'auto.

## C3/Mobilità e trasporti

<b>Potenziale</b>	Numero di punti
In riferimento a C3 Mobilità e trasporti il potenziale per il quartiere è dato da: ..... ..... ..... _____	1
<b>Qualità</b>	
La fermata dei trasporti pubblici si trova a una distanza massima di 1 km dal centro dell'organismo abitativo. _____	1
Nelle immediate vicinanze dell'abitazione è o sarà ubicato un servizio di condivisione dell'auto (distanza dal centro dell'organismo abitativo max 1 km) oppure sarà proposto un servizio di car sharing all'interno dell'organismo abitativo. _____	1
L'abitazione prevede un accesso limitato per il traffico motorizzato privato. Un numero ridotto di posteggi è prescritto legalmente dalle autorità o garantito per contratto. _____	1
In generale, l'idea di mobilità legata all'organismo abitativo offre al quartiere nuovi collegamenti a livello di traffico pedonale e ciclabile. _____	1
<b>Innovazione</b>	
La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C3 Mobilità e trasporti: ..... ..... ..... Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione: ..... ..... ..... _____	1
	Punti (max. 4)

---

## C4/Connessioni spaziali

### Obiettivo

L'abitazione si integra in modo convincente nell'ambiente del quartiere circostante, rivalutandone l'immagine urbanistica, nel limite delle specifiche possibilità del luogo. L'ubicazione, la disposizione e la suddivisione dei volumi dell'edificio sono progettate in base alle condizioni quadro esterne (spazio pubblico, semipubblico e privato, come pure mobilità, inquinamento fonico, sole e luce). Gli spazi intermedi che ne risultano promuovono un'interconnessione all'interno del quartiere.

### Metodologia

Nella valutazione delle connessioni spaziali si definisce il potenziale dell'abitazione. In tale contesto la struttura urbanistica della costruzione con i suoi spazi pubblici, semipubblici e privati, e il loro plusvalore per il quartiere, vanno spiegati brevemente con formulazioni chiare e precise. Inoltre, in corrispondenza di qualità e innovazione si possono ottenere punti supplementari se si dimostra che l'alloggio instaura un attento e sottile dialogo con la struttura edilizia specifica del luogo, contribuendo a rafforzarne i punti forti.

## C4/Connessioni spaziali

### Potenziale

Numero di punti

In riferimento a C4 Connessioni spaziali, il potenziale per il quartiere è dato da:

.....  
.....  
.....

1

### Qualità

La struttura della costruzione crea, nel quadro delle specifiche possibilità locali, vari spazi con differenziati gradi di uso pubblico (zone pubbliche, semipubbliche e private).

1

L'ubicazione dell'immobile in rapporto agli assi di traffico favorisce una situazione a basso impatto fonico, per es. corte o retro della parcella.

1

L'abitazione si contraddistingue per una strutturazione e successione di percorsi e luoghi che agevolano parallelamente l'interconnessione e gli incontri all'interno del quartiere.

1

Con i suoi volumi e la sua tipologia, l'abitazione si inserisce urbanisticamente nella struttura e nel carattere del contesto urbano locale oppure tematizza e motiva un intelligente contrasto.

1

### Innovazione

La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C4 Connessioni spaziali:

.....  
.....  
.....

Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:

.....  
.....  
.....

1

Punti (max. 4)

---

## C5/Offerta di ampi spazi liberi

### **Obiettivo**

Offrendo ampi spazi liberi il progetto contribuisce alla molteplicità e all'interconnessione dello spazio esterno e alla rivalutazione dell'ecosistema. Le qualità degli spazi di soggiorno e delle aree di svago vanno pensate e progettate in modo attento, soprattutto nei casi di densificazione del parco immobiliare. Attraverso parchi, superfici d'acqua e spazi verdi che si avvicinano alla natura è possibile creare luoghi altamente qualitativi in cui riposare, rilassarsi e giocare. Un grande spazio libero deve essere progettato per tessere dei collegamenti ed essere concepito come parte di un'offerta globale di spazi esterni.

### **Metodologia**

Nella valutazione dell'offerta di ampi spazi liberi si definisce il potenziale dell'abitazione. In tale contesto le offerte di ampi spazi liberi e il loro plusvalore per il quartiere vanno spiegati brevemente con formulazioni chiare e precise. Inoltre, in corrispondenza di qualità e innovazione si possono ottenere punti supplementari se si dimostra che l'alloggio contribuisce, nello specifico, a promuovere l'offerta di spazi liberi, p. es. creando spazi di soggiorno e aree di svago strutturati in modo differenziato oppure creando un collegamento tra gli spazi liberi.

## C5/Offerta di ampi spazi liberi

<b>Potenziale</b>	Numero di punti
In riferimento a C5 Offerta di ampi spazi liberi, il potenziale per il quartiere è dato da: ..... ..... ..... .....	1
<b>Qualità</b>	
Lo spazio libero è collegato al quartiere circostante grazie alla sua rete viaria e comprende un buon collegamento per il traffico pedonale e ciclabile.	1
Lo spazio libero offre, oltre alle superfici pavimentate, diversi spazi verdi, prati, boschetti, alberi e arbusti di varie altezze.	1
Le superfici non edificate comprendono anche acque ferme o fluenti, tra cui fontane, stagni e ruscelli.	1
Lo spazio libero offre diverse possibilità di utilizzo e spazi vivibili, tra questi: zone di soggiorno coperte e/o protette dalle intemperie, nonché superfici di gioco per diversi gruppi di età.	1
<b>Innovazione</b>	
La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C5 Offerta di ampi spazi liberi: ..... ..... ..... .....	
Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione: ..... ..... ..... .....	1
	Punti (max. 4)

---

## C6/Partecipazione

### **Obiettivo**

Già durante la fase di progettazione si coinvolgono i diversi protagonisti, ovvero i futuri abitanti, le associazioni di quartiere e il diretto vicinato. In questo modo è possibile chiarire le esigenze, stabilire e consolidare le strutture partecipative e la collaborazione tra i residenti. La partecipazione viene portata avanti come processo interattivo tra le parti interessate, anche a livello di gestione.

### **Metodologia**

Nella valutazione della partecipazione si definisce il potenziale dell'abitazione. In tale contesto le strutture collaborative dei protagonisti e il loro plusvalore per il quartiere vanno spiegati brevemente con formulazioni chiare e precise. Inoltre, in corrispondenza di qualità e innovazione si possono ottenere punti supplementari se il processo interattivo coinvolge abitanti, committenti, progettisti e autorità.



---

## **C7–C14/ Organismo abitativo**

**C7/Traffico lento**

**C8/Spazi esterni ad uso comune**

**C9/Traffico individuale motorizzato**

**C10/Zona di entrata all'immobile  
e accessi agli alloggi**

**C11/Locali di deposito ad uso comune**

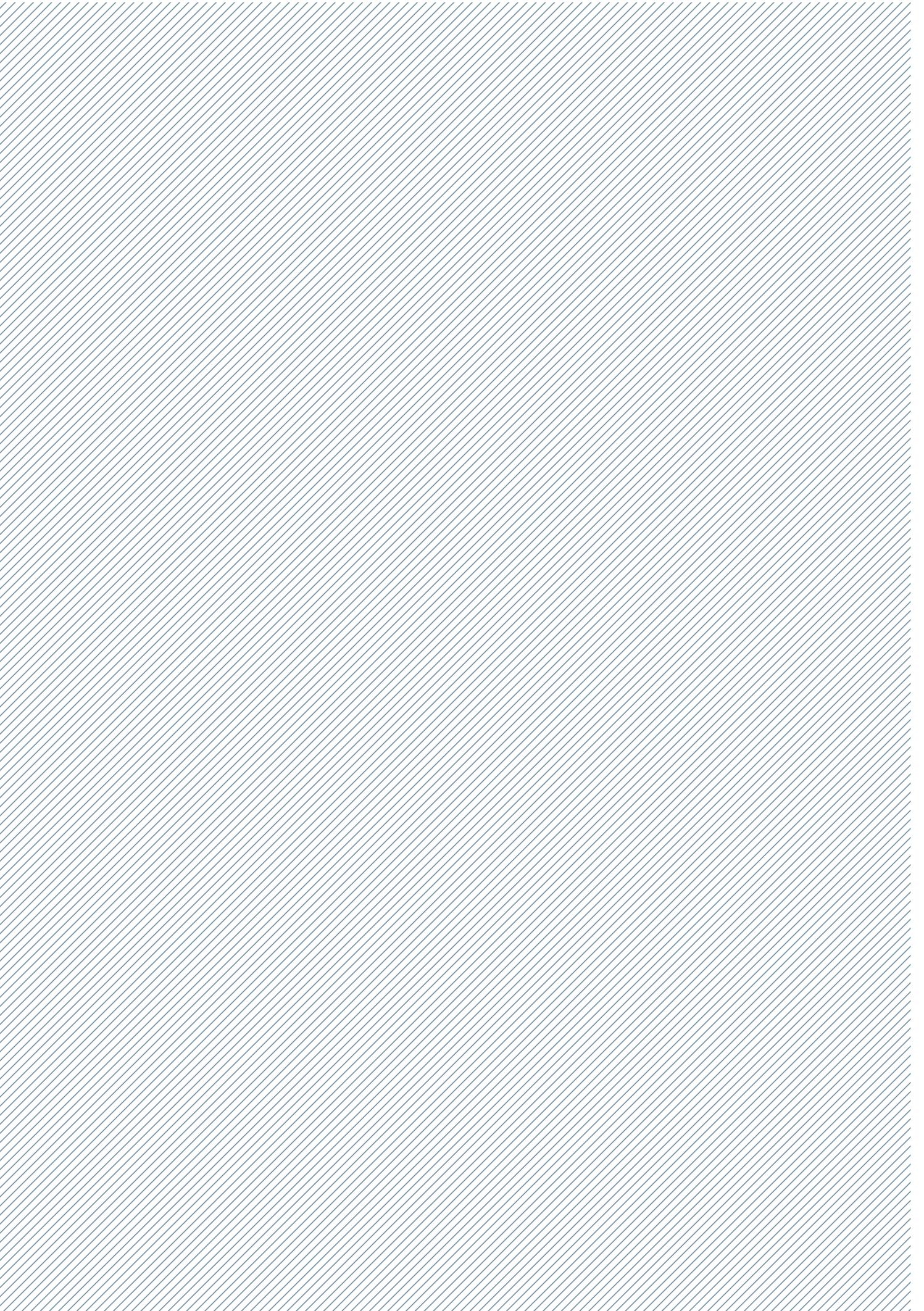
**C12/Locali comuni multiuso**

**C13/Lavanderie e stenditoi**

**C14/Spazi variabili**

---

Valore d'uso dell'organismo abitativo: al massimo 32 punti



---

## C7/Traffico lento

### **Obiettivo**

All'interno dell'organismo abitativo è garantita la coesistenza tra traffico lento (pedoni, ciclisti) e il traffico individuale motorizzato. I pedoni e i ciclisti hanno la precedenza e non si ostacolano a vicenda. La via che, dalle strade pubbliche, conduce all'entrata dell'abitazione e ai posteggi per le biciclette è sicura, piacevole e non presenta ostacoli.

### **Metodologia**

Il traffico lento è valutato sulla base della qualità che attestano, in merito di sicurezza e attrezzatura, il percorso pedonale e la ciclopista che dalle strade pubbliche conducono fino all'entrata dell'edificio o ai posteggi delle biciclette. A complemento della qualità si può indicare anche un'innovazione.

## C7/Traffico lento

<b>Qualità</b>	Numero di punti
Gli accessi pedonali e ciclabili sono separati dal traffico motorizzato. Non sussiste alcun pericolo né per i pedoni né per i ciclisti.	1
L' organismo abitativo ha almeno 1.5 posteggi per biciclette per ogni locale.	1
Gli accessi pedonali e ciclabili sono pianeggianti e/o provvisto di rampa con pendenza $\leq 6\%$ .	1
I posteggi per le biciclette distano al massimo 25 m dall'entrata dell'abitazione.	1
Minimo il 75% dei posteggi per le biciclette sono coperti.	1
Minimo il 50% dei posteggi coperti per le biciclette sono pensati per uno stazionamento prolungato e possono essere chiusi a chiave.	1

### **Innovazione**

La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C7 Traffico lento:

.....

.....

.....

Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:

.....

.....

.....

1

Punti (max. 4)

---

## C8/Spazi esterni ad uso comune

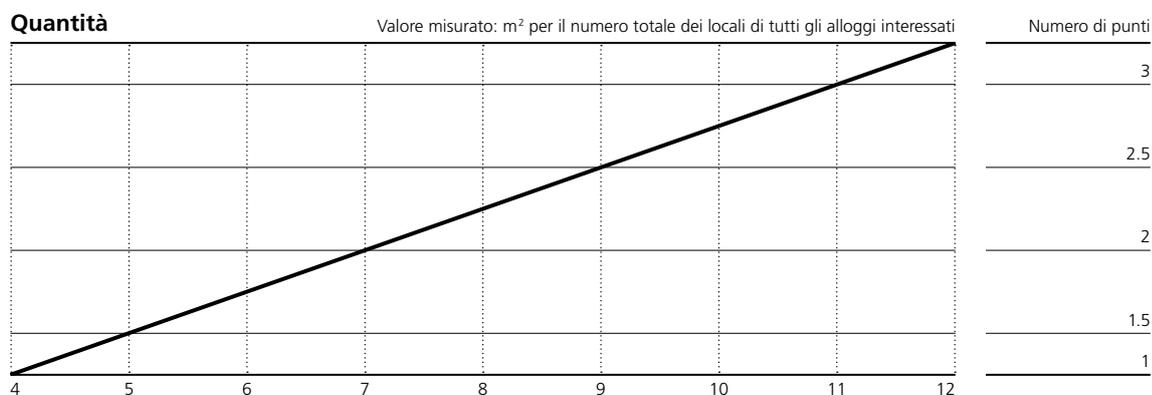
### Obiettivo

Nello spazio esterno ad uso comune, per i bambini di ogni età, come pure per i ragazzi e gli adulti sono disponibili diversi spazi di gioco ed aree di svago. Sequenze spaziali differenziate, create p. es. con l'ausilio di piante e materiali di vario genere, favoriscono l'utilizzo individuale e collettivo, creando degli spazi capaci di offrire diversi gradi di privacy.

### Metodologia

Lo spazio esterno ad uso comune è valutato a livello quantitativo, sulla base della superficie complessiva di tutte le superfici delle aree di gioco e di svago, e delle superfici libere disponibili. Il totale non include le superfici utilizzabili individualmente, valutate in corrispondenza del C23 Spazi esterni privati (cfr. glossario «spazi esterni»). La superficie complessiva è divisa per il numero complessivo di locali di tutti gli alloggi interessati. A complemento della quantità si possono ottenere punti alle voci qualità e innovazione.

## C8/Spazi esterni ad uso comune



### Qualità

Lo spazio esterno ad uso comune si contraddistingue per i suoi spazi aperti e permeabili, alternati a spazi chiusi e ricoperti di vegetazione, creando spazi pubblici differenziati e con un diverso grado di privacy.

1

Una materializzazione differenziata, p. es. attraverso diverse pavimentazioni suddivide lo spazio esterno e crea orientamento.

1

Lo spazio esterno ad uso comune è rivalutato attraverso superfici modulabili individualmente, liberamente utilizzabili e in grado di offrire agli abitanti dell'edificio la possibilità di strutturare autonomamente e fare proprio lo spazio esterno, p. es. collocando piante o mobilio.

1

### Innovazione

La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C8 Spazi esterni ad uso comune:

.....  
 .....

Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:

.....  
 .....

1

Punti (max. 4)

---

## C9/Traffico individuale motorizzato

### **Obiettivo**

I posteggi per il traffico individuale motorizzato sono progettati e disposti in modo che tutte le entrate dell'abitazione e le scale possano essere raggiunte senza ostacoli. Nel contempo chi abita nell'edificio non è disturbato dai veicoli che accedono ai posteggi. Si dà la precedenza al traffico lento. I posteggi ubicati nello spazio esterno e destinati al traffico individuale motorizzato si inseriscono nel contesto in modo appropriato.

### **Metodologia**

Il traffico individuale motorizzato è valutato sulla base della qualità che presenta la struttura dei posteggi, la relativa accessibilità, un eventuale disturbo arrecato agli abitanti dell'edificio da rumore, gas di scarico e luce dai fari dei veicoli. A complemento della qualità si può indicare anche un'innovazione.

## C9/Traffico individuale motorizzato

<b>Qualità</b>	Numero di punti
Gli abitanti non sono né messi in pericolo né infastiditi dall'accesso di traffico motorizzato (rumore, luce dai fari dei veicoli, gas di scarico).	1
I posteggi sotterranei per le auto sono illuminati naturalmente e la via che porta alla scala non presenta ostacoli.	1
Nei posteggi fuori terra, le piazzole sono separate da cespugli, alberi o elementi edili, in modo che vi sia una differenziazione spaziale in relazione allo spazio esterno ad uso comune.	1
In ogni organismo abitativo è disponibile almeno un posteggio accessibile ai disabili in sedia a rotelle, negli organismi abitativi di grandi dimensioni un posteggio su 50 è accessibile in sedia a rotelle (cfr. norma SIA 500 «Costruzioni senza ostacoli», in particolare il capitolo 7.10 Parcheggi adatti alle sedie a rotelle).	1
È possibile effettuare le operazioni di carico e scarico immediatamente davanti all'entrata dell'abitazione.	1
Minimo il 50% dei posteggi per auto sono coperti.	1
<b>Innovazione</b>	
La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C9 Traffico individuale motorizzato:	
.....	
.....	
.....	
Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:	
.....	
.....	
.....	
.....	1
<b>Punti (max. 4)</b>	

---

# C10/Zona di entrata all'immobile e accessi agli alloggi

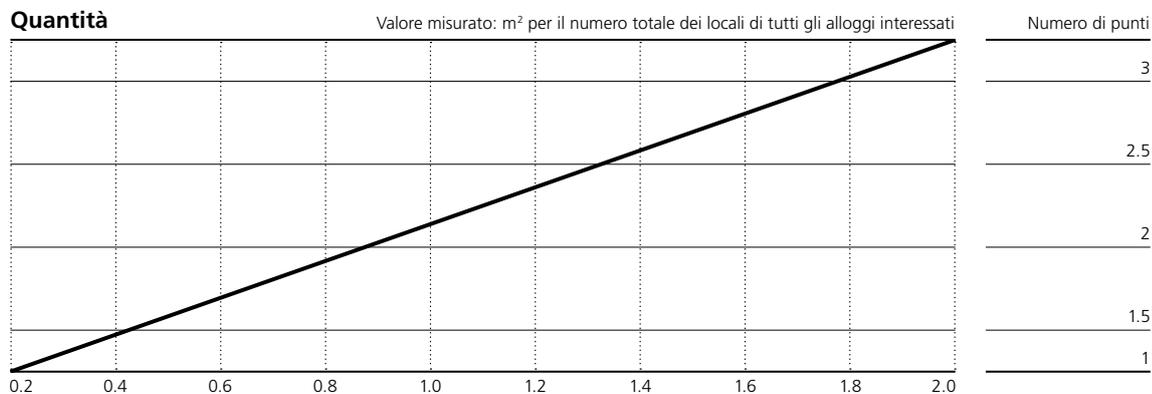
## Obiettivo

Le zone di entrata all'immobile e gli accessi agli alloggi, se spaziosi e ben protetti facilitano l'orientamento e rafforzano l'identità. Creano spazi in cui incontrarsi, soggiornare e giocare. Come estensione spaziale dell'alloggio, l'entrata offre posto per un minimo arredo.

## Metodologia

Le zone di entrata all'immobile e gli accessi agli alloggi sono valutati quantitativamente in base alla superficie complessiva. Per farlo occorre togliere lo spazio di circolazione (cfr. glossario «spazio di circolazione nell'organismo abitativo»). Sono conteggiate a metà le superfici occupate dagli atri d'entrata aperti, dalle pensiline all'entrata e dai sottoscala. La superficie complessiva è divisa per il numero complessivo di locali di tutti gli alloggi interessati. In caso di tipologie di accesso che presentano diverse entrate e scale o in presenza di ballatoi, il conteggio e la valutazione della superficie totale avviene per ogni entrata. In seguito viene fatta la media. A complemento della quantità si possono ottenere punti alle voci qualità e innovazione.

## C10/Zona di entrata all'immobile e accessi agli alloggi



### Qualità

Almeno il 70% della superficie complessiva di tutte le zone di entrata all'immobile e degli accessi agli alloggi è illuminato naturalmente.	1
Le zone di entrata all'immobile e/o gli accessi agli alloggi sono arredati in modo da promuovere gli incontri e la comunicazione.	1
Gli spazi di circolazione dell'edificio, anche quelli provvisti di ballatoi, sono protetti dalle intemperie.	1

### Innovazione

La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C10 Zona di entrata nell'immobile e accessi agli alloggi:

.....  
 .....

Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:

.....  
 .....

1

Punti (max. 4)

---

# C11/Locali di deposito ad uso comune

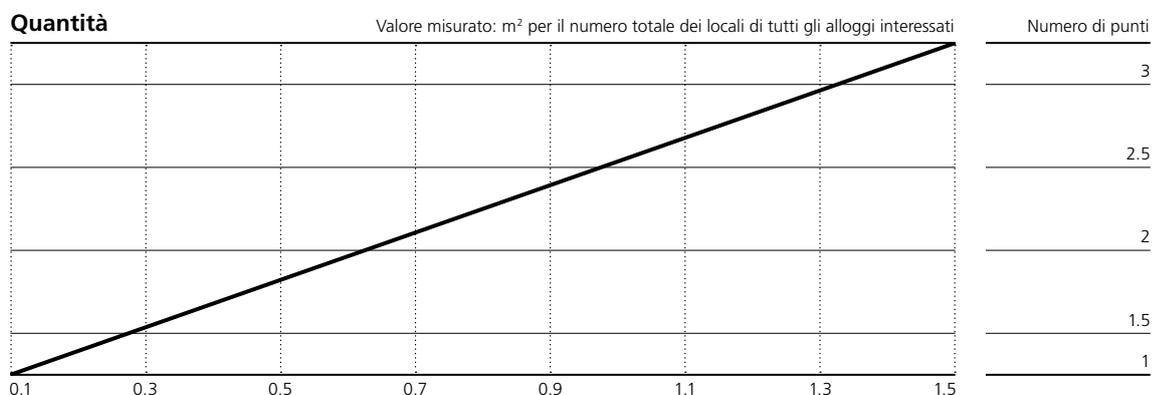
## Obiettivo

I locali di deposito ad uso comune sono necessari per depositare passeggini, veicoli per bambini, deambulatori, sedie a rotelle, attrezzi da giardino e giochi mobili. I locali sono sufficientemente ampi, possibilmente facili da raggiungere e equipaggiati in modo opportuno.

## Metodologia

I locali di deposito ad uso comune sono valutati a livello quantitativo, in base alla superficie complessiva di tutte le superfici di deposito ad uso comune. La superficie complessiva contempla anche i posti coperti all'aperto e le superfici di deposito in edifici adiacenti. Se i locali di deposito ad uso comune sono ubicati a più di 25 metri dall'entrata all'immobile, le superfici possono essere calcolate a metà. La superficie totale è divisa per il numero complessivo di locali di tutti gli alloggi interessati. A complemento della quantità si possono ottenere punti alle voci qualità e innovazione.

## C11/Locali di deposito ad uso comune



### Qualità

Direttamente accanto all'entrata all'immobile e all'interno del perimetro isolato si trovano i locali per depositare passeggini, deambulatori, sedie a rotelle ecc. 1

Minimo il 50% dei locali di deposito ad uso comune può essere chiuso a chiave, la parte restante è coperta. 1

I locali di deposito ad uso comune sono illuminati naturalmente. 1

### Innovazione

La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C11 Locali di deposito ad uso comune:

.....  
 .....

Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:

.....  
 .....

1

Punti (max. 4)

---

## C12 / Locali comuni multiuso

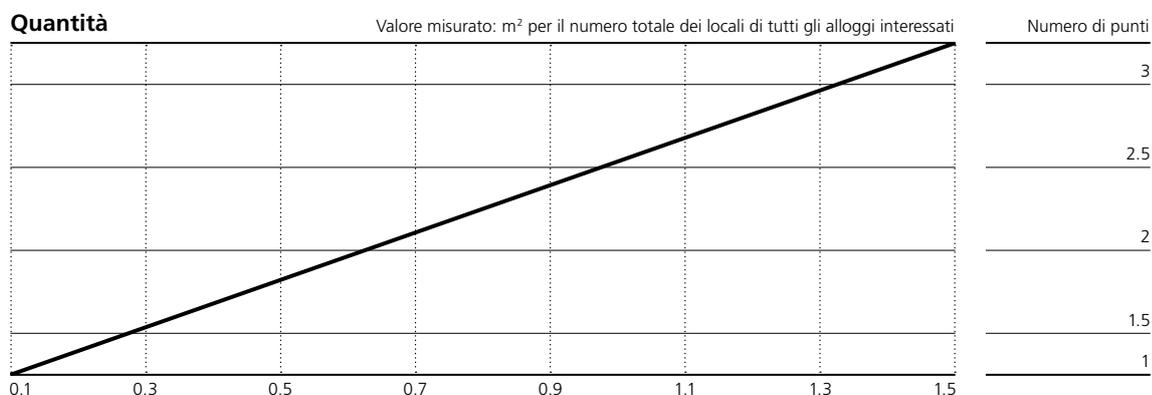
### Obiettivo

Sono a disposizione locali comuni utilizzabili liberamente per un periodo limitato di tempo. Tali spazi sono adatti ad attività individuali e collettive e sono attrezzati ed equipaggiati con zona cottura e/o servizi igienico-sanitari.

### Metodologia

I locali comuni multiuso dell'organismo abitativo sono valutati a livello quantitativo, in base alla superficie complessiva di tutti gli spazi attrezzati, chiaramente destinati a essere utilizzati come locali comuni multiuso. I locali sono riscaldati, illuminati naturalmente, areati e hanno una superficie minima di 14 m<sup>2</sup>. Se i locali non sono illuminati ed areati naturalmente, ovvero non sono adatti per scopi abitativi bensì per attività manuali, le superfici corrispondenti sono calcolate a metà. La superficie complessiva è divisa per il numero complessivo di locali di tutti gli alloggi interessati. Le superfici riportate sotto la voce C12 sono a disposizione di tutti gli abitanti dell'edificio e, a differenza del criterio C14 Spazi variabili, sono affittati solo temporaneamente alle singole parti. A complemento della quantità si possono ottenere punti alle voci qualità e innovazione.

## C12/Locali comuni multiuso



### Qualità

Minimo il 50% dei locali comuni multiuso si trovano al pian terreno e/o hanno un accesso diretto verso l'esterno, p. es. terrazza sul tetto.	1
Minimo il 50% dei locali comuni multiuso è provvisto di servizi igienico-sanitari conformi a quanto prescritto dalla norma SIA 500, ovvero «accessibili in sedia a rotelle» (cfr. norma SIA 500 «Costruzioni senza ostacoli», in particolare capitolo 1.2 Termini specifici «accessibile in sedia a rotelle»).	1
In almeno il 50% dei locali comuni multiuso è possibile cucinare.	1

### Innovazione

La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C12 Locali comuni multiuso:

.....

.....

Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:

.....

.....

.....

1

Punti (max. 4)

---

## C13/Lavanderie e stenditoi

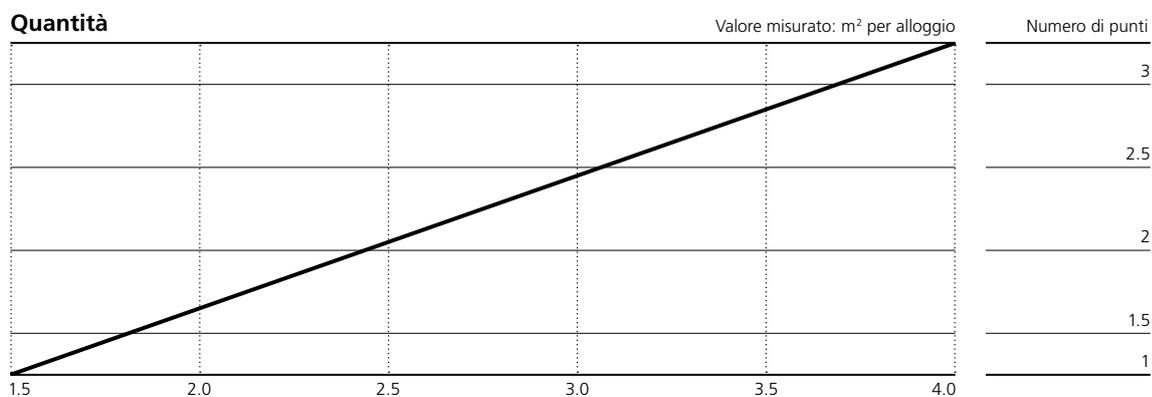
### Obiettivo

Le lavanderie e gli stenditoi sono disposti, dimensionati ed attrezzati in modo da rendere possibile un utilizzo flessibile. Inoltre i locali sono utilizzati come luogo d'incontro per intrattenere contatti informali.

### Metodologia

Lavanderie e stenditoi sono valutati a livello quantitativo in base alla superficie complessiva. La superficie è suddivisa in base al numero di alloggi interessati. Lavanderie e stenditoi devono essere separati ma contigui. Gli stenditoi devono avere una ventilazione naturale, una ventilazione meccanica controllata oppure un deumidificatore. Le lavanderie attrezzate con asciugatrici devono offrire anche un piccolo stenditoio di almeno 5 m<sup>2</sup>. Se le macchine da lavare e le asciugatrici sono disposte negli alloggi, le superfici corrispondenti, compresa l'antistante superficie di circolazione di 140×140 cm possono essere calcolate a metà. A complemento della quantità si possono ottenere punti alle voci qualità e innovazione.

## C13/Lavanderie e stenditoi



### Qualità

Le lavanderie e gli stenditoi sono collegate ad altri utilizzi comuni, p. es. un bar al pian terreno o locali e ambienti di soggiorno ad uso comune.	1
Lavanderia e stenditoi si trovano in locali separati.	1
Da lavanderia e stenditoio è possibile accedere all'esterno, dove vi è spazio per stendere.	1

### Innovazione

La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C13 Lavanderie e stenditoi:

.....

.....

.....

Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:

.....

.....

.....

1

Punti (max. 4)

---

## C14/Spazi variabili

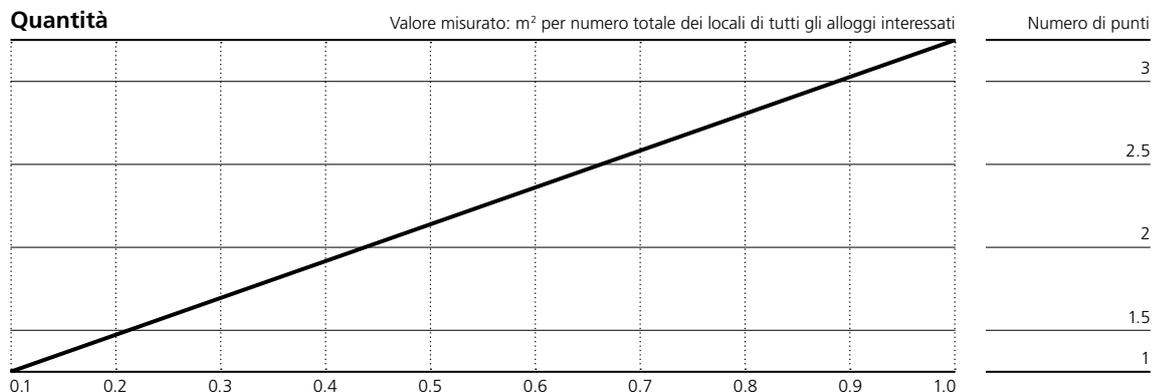
### Obiettivo

Uno spazio variabile all'interno dell'organismo abitativo può essere costituito di locali aggiuntivi in affitto indipendenti dall'alloggio e/o offrire la possibilità di unire tra di loro degli alloggi o parte di essi oppure di separarli. Con l'utilizzo di spazi variabili si reagisce in modo appropriato ai cambiamenti strutturali che si verificano all'interno dell'economia domestica.

### Metodologia

Gli spazi variabili sono valutati a livello quantitativo, in base alla superficie complessiva di tutti i locali progettati sin dall'inizio per essere affittati o subaffittati, come atelier, uffici, mansarde o locali aggiuntivi in prossimità degli alloggi. Questi spazi non possono essere direttamente destinati a un singolo alloggio, i locali commutabili, per esempio, non possono essere calcolati sotto questa voce (cfr. glossario «locali commutabili»). Gli spazi variabili vanno inoltre contrassegnati come tali nei piani, avere una superficie minima di 10 m<sup>2</sup>, essere illuminati naturalmente, areati e riscaldati. Se l'illuminazione e la ventilazione è garantita da una finestra posta in alto all'interno della cantina, le superfici sono calcolate a metà. La superficie complessiva è divisa per il numero complessivo di locali di tutti gli alloggi interessati. A complemento della quantità si possono ottenere punti alle voci qualità e innovazione.

## C14/Spazi variabili



### Qualità

Almeno il 30% degli alloggi può essere modificato per quanto attiene le dimensioni. Nuclei infrastrutturali, accessi e vani delle porte sono posizionati in modo conveniente dal punto di vista statico.	1
Almeno il 30% dei locali affittabili a titolo complementare è provvisto di locali igienico-sanitari e/o di un angolo cottura.	1
I locali affittabili a titolo complementare hanno dimensioni tali da permettere a un modulo-superficie di 14 m <sup>2</sup> di trovare posto (cfr. dima «Flessibilità di utilizzazione»).	1

### Innovazione

La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C14 Spazi variabili:

.....  
 .....

Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:

.....  
 .....

1

Punti (max. 4)

---

## C15–C25 / **Alloggio**

C15 / **Superficie abitabile netta**

C16 / **Dimensioni dei locali e superfici  
supplementari**

C17 / **Flessibilità di utilizzazione**

C18 / **Arredabilità dei locali**

C19 / **Zona cottura e zona pranzo**

C20 / **Dotazione servizi igienico-sanitari**

C21 / **Arredabilità ripostigli**

C22 / **Adattabilità dello spazio privato**

C23 / **Spazi esterni privati**

C24 / **Passaggi interno/esterno**

C25 / **Locali di deposito privati fuori  
dall'alloggio**

---

Valore d'uso dell'alloggio: massimo 44 punti



---

# C15/Superficie abitabile netta

## Obiettivo

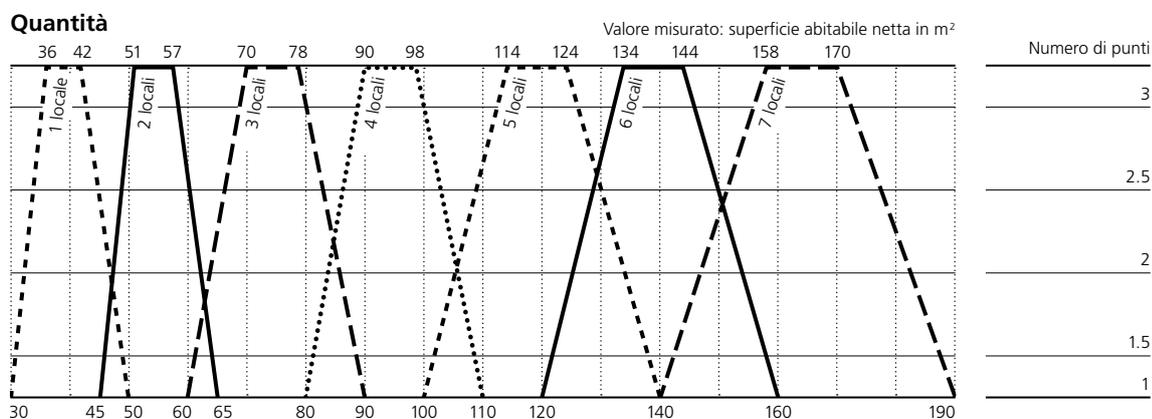
Per garantire una sufficiente flessibilità di utilizzazione, si presuppone che la superficie abitabile netta dell'alloggio sia adeguatamente ampia. Nel contempo, bisogna fare un uso parsimonioso del suolo edificabile e mirare a un'utilizzazione ottimale della superficie abitativa, tenendo conto di efficienza e sufficienza.

## Metodologia

La superficie abitabile netta dell'alloggio è valutata a livello quantitativo. Per farlo si misurano tutte le superfici praticabili ed occupabili all'interno dell'alloggio, a partire da un'altezza minima di 150 cm. (cfr. glossario «superficie abitabile netta»).

Se non si raggiungono punti a livello quantitativo, bisogna indicare un'innovazione, in modo da compensare la dotazione di base inferiore o superiore alla media. Se alla voce innovazione non si raggiunge alcun punto, la qualità non può essere computata.

## C15/Superficie abitabile netta



### Qualità

Nell'alloggio, almeno il 50% dei locali ha un'altezza di $\geq 260$ cm (cfr. glossario «locali»).	1
Almeno un locale attesta una larghezza di $\geq 350$ cm.	1
L'alloggio è provvisto di almeno due superfici supplementari (cfr. glossario «superfici supplementari»).	1

### Innovazione

La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C15 Superficie abitabile netta:

.....

.....

Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:

.....

.....

.....

1

Punti (max. 4)

---

# C16/Dimensioni dei locali e superfici supplementari

## Obiettivo

Garantendo dimensioni minime dei locali e offrendo superfici supplementari si creano spazi neutri che possono essere utilizzati e strutturati in modo flessibile da chi vi abita.

## Metodologia

Le dimensioni dei locali sono valutate a livello quantitativo sulla base della seguente tabella. A complemento della quantità, alle voci qualità e innovazione, si possono conteggiare punti se si dimostra l'esistenza di zone intermedie o superfici supplementari.

## C16/Dimensioni dei locali e superfici supplementari

### Quantità

1 locale	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali	6 locali	7 locali	Numero di punti
1 loc. $\geq 14 \text{ m}^2$	2 loc. $\geq 14 \text{ m}^2$	3 loc. $\geq 14 \text{ m}^2$	3 loc. $\geq 14 \text{ m}^2$	4 loc. $\geq 14 \text{ m}^2$	5 loc. $\geq 14 \text{ m}^2$	6 loc. $\geq 14 \text{ m}^2$	3
Zona cottura separata	Zona cottura separata		1 loc. $\geq 12 \text{ m}^2$				
1 loc. $\geq 14 \text{ m}^2$	1 loc. $\geq 14 \text{ m}^2$ 1 loc. $\geq 12 \text{ m}^2$	2 loc. $\geq 14 \text{ m}^2$ 1 loc. $\geq 12 \text{ m}^2$	2 loc. $\geq 14 \text{ m}^2$ 2 loc. $\geq 12 \text{ m}^2$	3 loc. $\geq 14 \text{ m}^2$ 1 loc. $\geq 12 \text{ m}^2$ 1 loc. $\geq 10 \text{ m}^2$	4 loc. $\geq 14 \text{ m}^2$ 1 loc. $\geq 12 \text{ m}^2$ 1 loc. $\geq 10 \text{ m}^2$	5 loc. $\geq 14 \text{ m}^2$ 1 loc. $\geq 12 \text{ m}^2$ 1 loc. $\geq 10 \text{ m}^2$	2
1 loc. = $14 \text{ m}^2$	1 loc. $\geq 14 \text{ m}^2$ 1 loc. $\geq 10 \text{ m}^2$	2 loc. $\geq 14 \text{ m}^2$ 1 loc. $\geq 10 \text{ m}^2$	2 loc. $\geq 14 \text{ m}^2$ 1 loc. $\geq 12 \text{ m}^2$ 1 loc. $\geq 10 \text{ m}^2$	2 loc. $\geq 14 \text{ m}^2$ 1 loc. $\geq 12 \text{ m}^2$ 2 loc. $\geq 10 \text{ m}^2$	3 loc. $\geq 14 \text{ m}^2$ 1 loc. $\geq 12 \text{ m}^2$ 2 loc. $\geq 10 \text{ m}^2$	4 loc. $\geq 14 \text{ m}^2$ 1 loc. $\geq 12 \text{ m}^2$ 2 loc. $\geq 10 \text{ m}^2$	1

### Qualità

Un locale è provvisto di una superficie supplementare $\geq 5 \text{ m}^2$ (cfr. glossario «superfici supplementari» e «locali»).	1
Vi è una zona intermedia, in forma di bussola o veranda coperta (cfr. glossario «zone intermedie»).	1
L'alloggio si annovera tra le forme abitative flessibili (cfr. glossario «forme abitative flessibili»).	1

### Innovazione

La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C16 Dimensioni dei locali e superfici supplementari:

.....  
 .....  
 .....

Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:

.....  
 .....  
 .....

1

Punti (max. 4)

# C17/ Flessibilità di utilizzazione

## Obiettivo

I locali utilizzabili in modo flessibile possono essere arredati in base alle esigenze più diverse. La flessibilità dell'utilizzazione va resa possibile non soltanto da fattori come le dimensioni e le proporzioni, ma anche da una disposizione intelligente dei vani delle porte e delle finestre di un locale.

## Metodologia

Il modulo-superficie con i diversi utilizzi di base e gli esempi per la disposizione di mobilio serve come metro di misura per la valutazione quantitativa (cfr. modulo-superficie «flessibilità di utilizzazione»). Si contano i locali in cui trova posto il modulo-superficie di 14 m<sup>2</sup> (lunghezza × larghezza da 380 × 368 cm a 467 × 300 cm). Un lato del modulo-superficie deve essere posizionato in corrispondenza di una parete lunga almeno 300 cm, priva di porte o finestre. Se il locale presenta una pianta irregolare, il modulo-superficie deve comunque poter essere posizionato con tutta la sua superficie rettangolare. A complemento della quantità si possono ottenere punti alle voci qualità e innovazione.

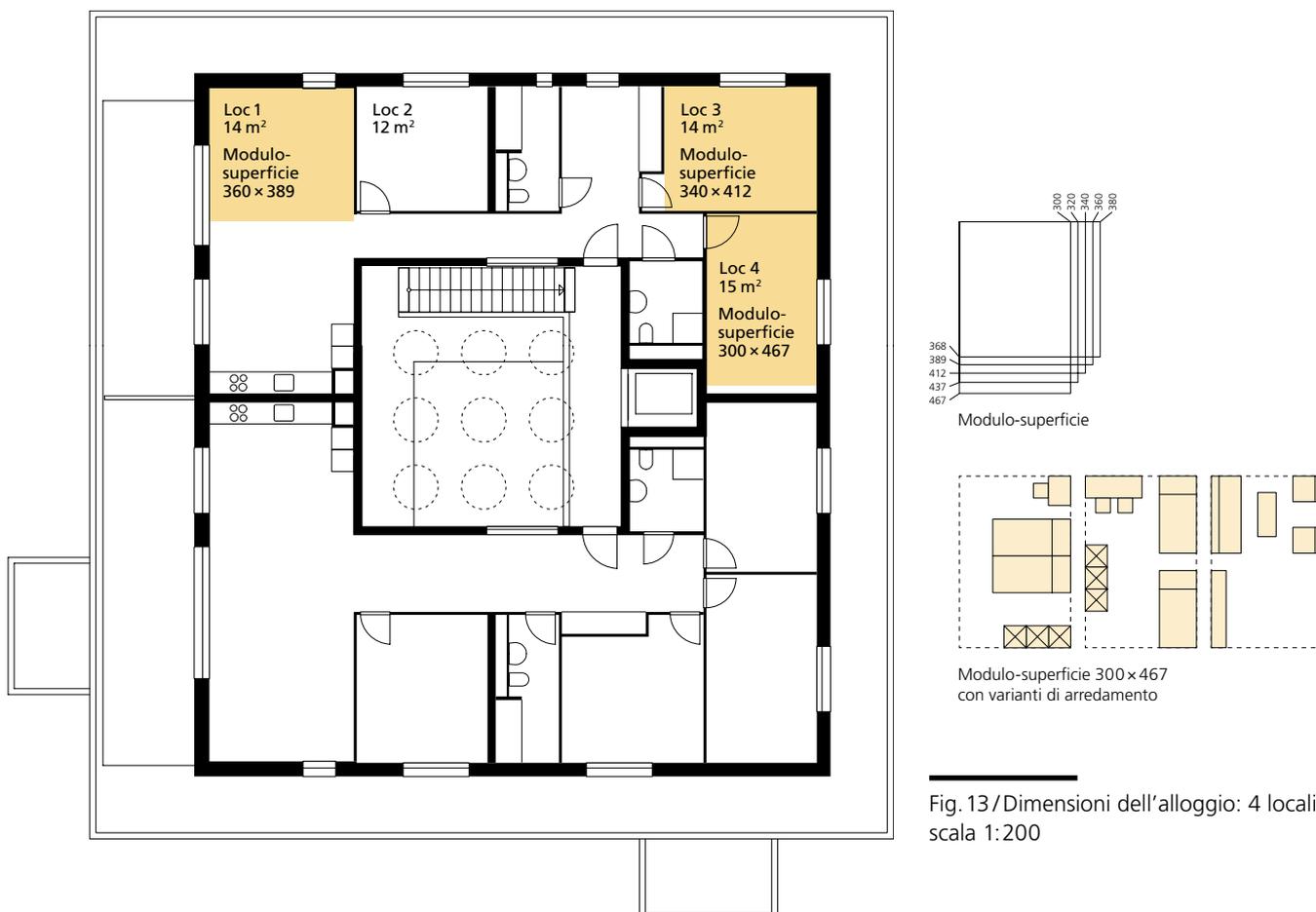
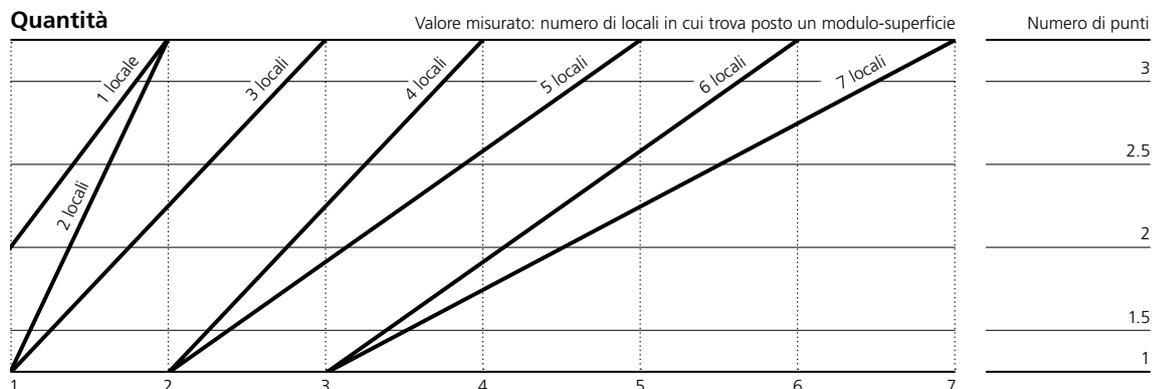


Fig. 13 / Dimensioni dell'alloggio: 4 locali, scala 1:200

## C17/Flessibilità di utilizzazione



### Qualità

Tutti i locali attestano una larghezza superiore ai 300 cm (cfr. glossario «locali»).

1

Almeno il 50% dei locali è ubicato su un lato a basso impatto fonico, p. es. corte o retro della parcella.

1

Oltre al modulo-superficie di 14 m<sup>2</sup> vi è un'altra superficie supplementare  $\geq 5$  m<sup>2</sup> (cfr. glossario «superfici supplementari»).

1

### Innovazione

La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C17 Flessibilità di utilizzazione:

.....

.....

.....

Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:

.....

.....

.....

1

Punti (max. 4)

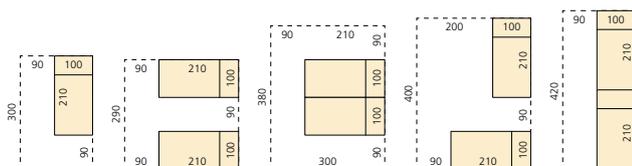
# C18/Arredabilità dei locali

## Obiettivo

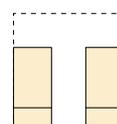
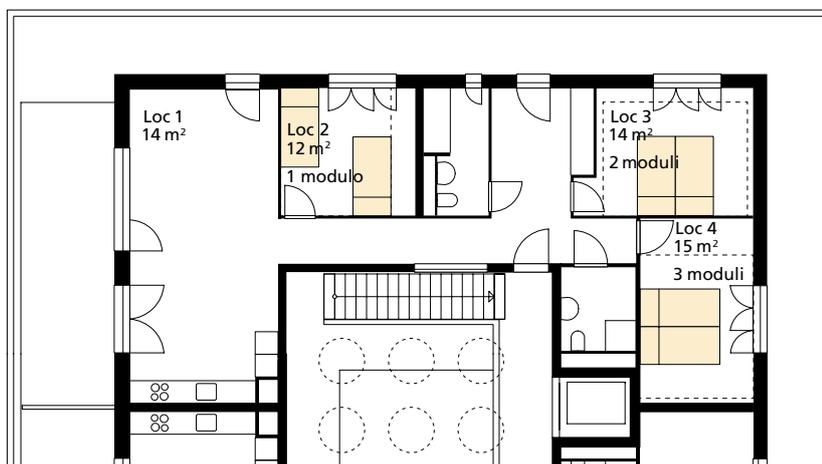
Una molteplice arredabilità dei locali soddisfa le esigenze individuali degli abitanti dell'immobile. Le proporzioni dei locali e l'ubicazione dei vani delle porte e delle finestre sono condizioni determinanti in questo contesto.

## Metodologia

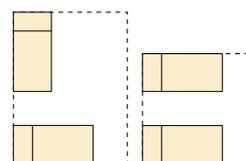
Come metro di misura per la valutazione quantitativa dell'arredabilità, il modulo-letto serve a titolo d'esempio e sostituisce altri elementi del mobilio (cfr. modulo-letto «arredabilità dei locali»). Nei locali chiudibili e con una superficie di almeno 12 m<sup>2</sup> si valuta quante possibilità sussistono di posizionare un letto a due piazze o due letti singoli. Nei locali con una superficie di almeno 10 m<sup>2</sup> è determinante il numero di possibilità che sussistono per il posizionamento di un letto singolo. Il modulo-letto deve poter essere appoggiato a una parete almeno da un lato, i battenti di porte e finestre devono potersi aprire di 90° senza però interferire con la superficie del letto. Ogni locale viene valutato separatamente. In seguito viene fatta la media del numero di possibili posizionamenti del letto di tutti i locali chiudibili. A complemento della quantità si possono ottenere punti alle voci qualità e innovazione.



Modulo-letto



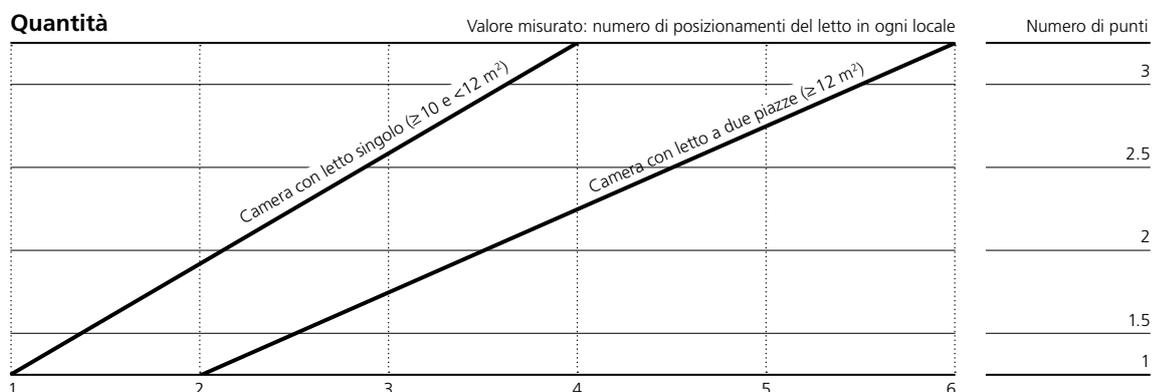
Variante disposizione letti Loc 3



Varianti disposizione letti Loc 4

Fig. 14/Dimensioni dell'alloggio: 4 locali, scala 1:200

## C18/Arredabilità dei locali



### Qualità

In tutti i locali è possibile collocare un letto a due piazze (cfr. glossario «locali»). 1

Accanto al modulo-letto è disponibile una superficie supplementare  $\geq 5 \text{ m}^2$  (cfr. glossario «superfici supplementari»). 1

Davanti o accanto al letto c'è spazio a sufficienza per far girare una sedia a rotelle ( $140 \times 170 \text{ cm}$ ). 1

### Innovazione

La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C18 Arredabilità dei locali:

.....

.....

.....

Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:

.....

.....

.....

1

Punti (max. 4)

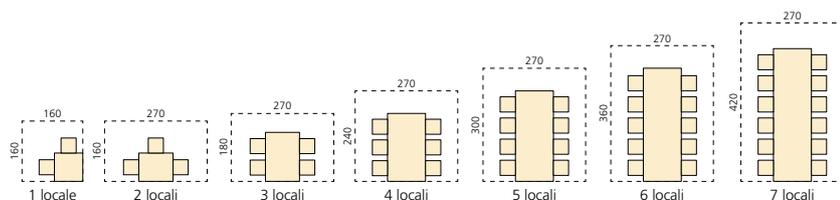
# C19/Zona cottura e zona pranzo

## Obiettivo

Collocando zona cottura e zona pranzo in modo attiguo, si agevola lo svolgimento della preparazione e della consumazione dei pasti. La zona pranzo offre spazio supplementare per gli ospiti o per svolgere altre attività lavorative o ludiche.

## Metodologia

La qualità della zona cottura e della zona pranzo è valutata in base alle relazioni spaziali tra i singoli ambienti e all'arredabilità della zona pranzo. Come metro di misura dell'arredabilità si utilizza il modulo-tavolo, dimensionato in rapporto alla grandezza dell'alloggio (cfr. modulo-tavolo «zona cottura e pranzo»). La zona pranzo con il modulo-tavolo deve trovarsi accanto alla zona cottura o allo spazio di circolazione, le cui superfici non possono sovrapporsi. Il modulo-tavolo può trovare posto anche in una superficie supplementare (cfr. glossario «superfici supplementari»). Se si può posizionare un modulo-tavolo più grande, i posti a sedere supplementari contano come posti per gli ospiti. A complemento della qualità si può indicare anche un'innovazione.



Modulo-tavolo

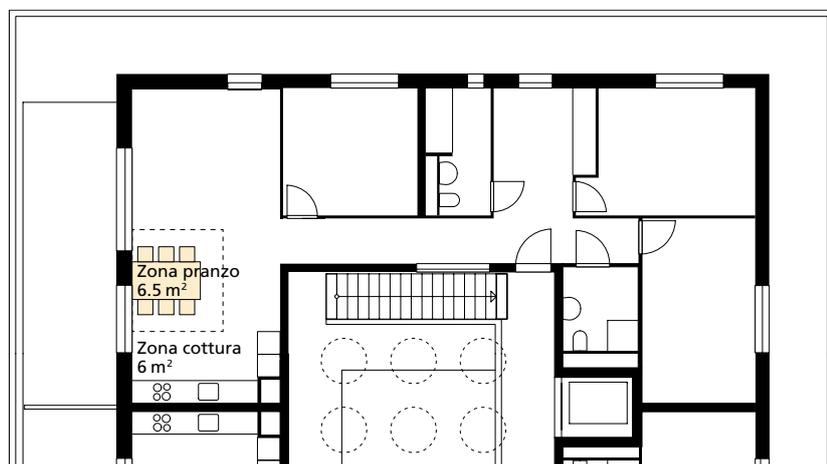


Fig. 15 / Dimensioni dell'alloggio: 4 locali, scala 1:200

## C19/Zona cottura e zona pranzo

<b>Qualità</b>	Numero di punti
La zona cottura è situata sulla facciata esterna e ha una finestra apribile.	1
La zona pranzo è collegata direttamente alla zona cottura. La distanza tra la metà della zona cottura e la metà della zona pranzo corrisponde a meno di 300 cm.	1
Il modulo-tavolo trova posto non soltanto direttamente accanto alla zona cottura o allo spazio di circolazione, ma può essere posizionato su una superficie supplementare $\geq 5 \text{ m}^2$ (cfr. glossario «superfici supplementari»).	1
Il passaggio da zona cottura a zona pranzo è più largo di 120 cm.	1
Zona cottura e zona pranzo sono messe in collegamento anche da un punto di vista visivo, p. es. attraverso un passavivande o una finestra.	1
Oltre alla dotazione di base, la zona pranzo è provvista di almeno due posti per gli ospiti. I posti per gli ospiti offerti da un bancone che completa la zona cottura contano $\frac{1}{2}$ punto.	1

### **Innovazione**

La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C19 Zona cottura e zona pranzo:

.....

.....

Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:

.....

.....

.....

1

Punti (max. 4)

---

## C20/ Dotazione servizi igienico-sanitari

### **Obiettivo**

I servizi igienico-sanitari devono essere sufficientemente ampi ed essere provvisti degli apparecchi necessari, in modo da garantire una flessibilità di utilizzazione adeguata. Nell'alloggio, almeno un locale sanitario deve soddisfare, in quanto a dimensioni e disposizione degli apparecchi, le prescrizioni della norma SIA 500 (capitolo 10.2) sulle «Costruzioni senza ostacoli».

### **Metodologia**

I servizi igienico-sanitari sono valutati a livello quantitativo, in base al loro numero e alla dotazione di apparecchi. A complemento della quantità si possono ottenere punti alle voci qualità e innovazione.

## C20/Dotazione servizi igienico-sanitari

### Quantità

	1 locale	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali	6 locali	7 locali	Numero di punti
1ª stanza		D / WC / L	B / WC / L	3				
2ª stanza		WC / L	WC / L	D / WC / L	D / WC / L	D / WC / L	B / WC / L	
3ª stanza					WC / L	D / WC / L	B / WC / L	
1ª stanza	B / WC / L	2						
2ª stanza				WC / L	D / WC / L	D / WC / L	B / WC / L	
3ª stanza						WC / L	D / WC / L	
1ª stanza	D / WC / L	B / WC / L	B / WC / L	B / WC / L	1			
2ª stanza				WC / L	WC / L	D / WC / L	D / WC / L	
3ª stanza							WC / L	

### Qualità

Almeno un locale sanitario è situato sulla facciata esterna e ha una finestra apribile.	1
Un locale sanitario è conforme a quanto prescritto dalla norma SIA 500, ovvero «accessibile in sedie a rotelle» e provvisto di maniglie ecc., oppure può essere accessoriatato in base a tali disposizioni (cfr. norma SIA 500 «Costruzioni senza ostacoli», in particolare capitolo 1.2 Termini specifici «senza ostacoli» e «accessibile in sedia a rotelle»).	1
Nel quadro della concezione di abitazioni destinate agli anziani l'organismo abitativo offre anche una piscina per le terapie o il benessere.	1

### Innovazione

La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C20 Dotazione servizi igienico-sanitari:

.....  
 .....

Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:

.....  
 .....

1

Punti (max. 4)

# C21/Arredabilità ripostigli

## Obiettivo

In presenza di sufficiente superficie per la collocazione dei mobili e con la necessaria superficie di circolazione gli spazi funzionali possono essere arredati in modo flessibile e individuale e/o accessoriati con elementi della cucina o apparecchi supplementari, come lavatrice o lavastoviglie.

## Metodologia

Per la valutazione quantitativa si contano i moduli presenti in aggiunta alla dotazione di base e/o che vi si possono aggiungere. Come metro di misura si utilizza un modulo-armadio di  $60 \times 60 \times 180$  cm con uno spazio di manovra profondo 90 cm (120 cm nella zona cottura). Il modulo-armadio deve potersi appoggiare a una parete almeno da un lato. Nella zona cottura i moduli possono avere anche una larghezza di 55 o 27.5 cm. Si contano a metà i moduli con larghezza e profondità compresa tra 30 e 60 cm, nonché i moduli larghi 60 cm e alti 90–150 cm, in caso di tetti mansardati o finestre collocate in alto. A complemento della quantità si possono ottenere punti alle voci qualità e innovazione.

Modulo-armadio

Pianta



Ripostigli



Zona cottura

Vista



½ modulo



1 modulo



1 modulo

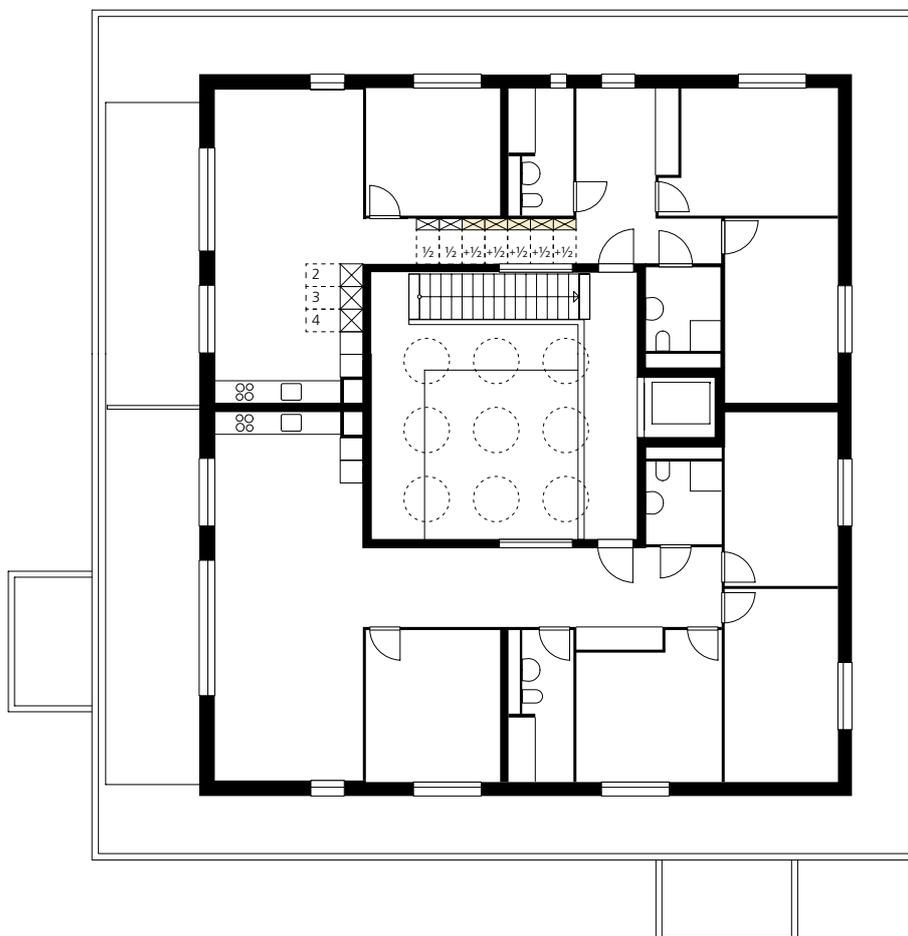
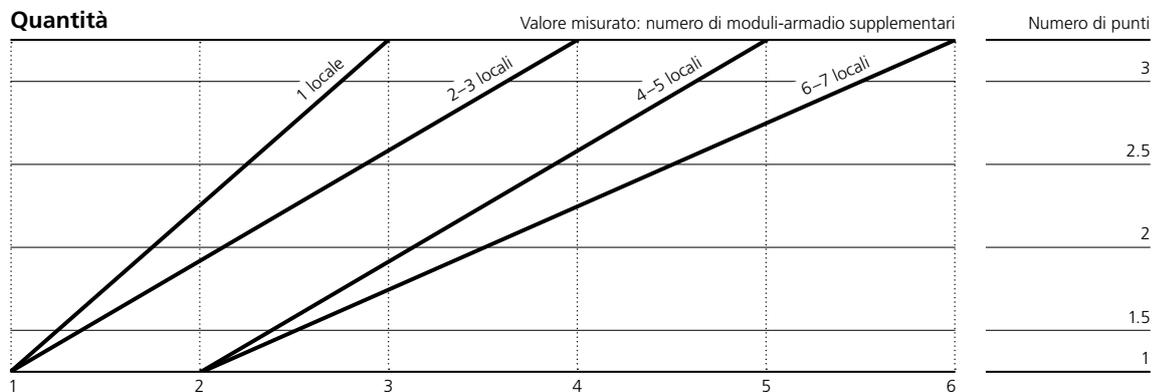


Fig. 16/Dimensioni dell'alloggio: 4 locali, scala 1:200

## C21/Arredabilità ripostigli



### Qualità

In aggiunta alla dotazione di base è collocato all'interno dell'alloggio almeno un armadio a muro con profondità di 60 cm e spazio di manovra di 90 cm, larghezza 120 cm e altezza di almeno 180 cm.	1
L'alloggio dispone di un ripostiglio separato, p. es. un réduit.	1
Nello spazio esterno privato e/o nella zona intermedia sono collocati un ripostiglio o un armadio a muro (cfr. glossario «zone intermedie»).	1

### Innovazione

La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C21 Arredabilità ripostigli:

.....

.....

Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:

.....

.....

.....

1

Punti (max. 4)

---

## C22 / Adattabilità dello spazio privato

### Obiettivo

Le relazioni tra gli spazi offrono agli abitanti la possibilità di isolarsi o socializzare, adattandosi al mutare delle esigenze, sul lungo e sul breve periodo. L'adattabilità dello spazio privato permette di reagire a una trasformazione strutturale delle esigenze abitative.

### Metodologia

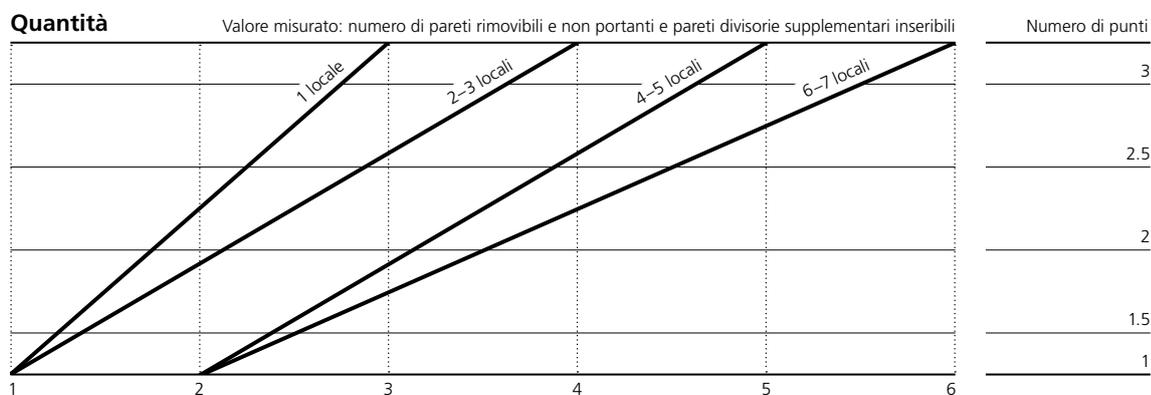
L'adattabilità è valutata a livello quantitativo, in base al numero di pareti non portanti e rimovibili e/o alla possibilità di integrare pareti supplementari. Le pareti devono poter essere rimosse o inserite in un momento successivo, senza difficoltà dovute alla costruzione o alle installazioni, e devono essere lunghe almeno 250 cm. Ogni nuovo locale o parte di locale risultante dalla divisione deve essere provvisto di un accesso indipendente, avere una superficie di almeno 10 m<sup>2</sup> e misurare almeno 270 cm sul lato più corto, essere illuminato ed areato naturalmente. La dotazione di base va rispettata anche nell'alloggio modificato. Tutte le pareti rimovibili e non portanti e/o le pareti divisorie supplementari devono essere contrassegnate nei piani. A complemento della quantità si possono ottenere punti alle voci qualità e innovazione.

---

Fig. 17/Dimensioni dell'appartamento  
condiviso: 11 locali, scala 1:200



## C22/Adattabilità dello spazio privato



### Qualità

Il sistema primario (lungo ciclo di vita, elementi portanti), il sistema secondario (ciclo di vita medio, elementi divisibili e adattabili) e il sistema terziario (breve ciclo di vita, apparecchi) sono divisi a livello strutturale.

1

In ogni alloggio sono disponibili almeno due separazioni mobili con una larghezza minima di 120 cm (p. es. porte scorrevoli, pieghevoli o a due ante, oppure mobilio mobile) e/o aperture nella parete previste a tale scopo. Negli alloggi fino a tre locali bastano una separazione mobile o un'apertura nella parete.

1

L'alloggio dispone di un locale commutabile (cfr. glossario «locale commutabile»).

1

### Innovazione

La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C22 Adattabilità dello spazio privato:

.....

.....

Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:

.....

.....

.....

1

Punti (max. 4)

---

## C23/Spazi esterni privati

### Obiettivo

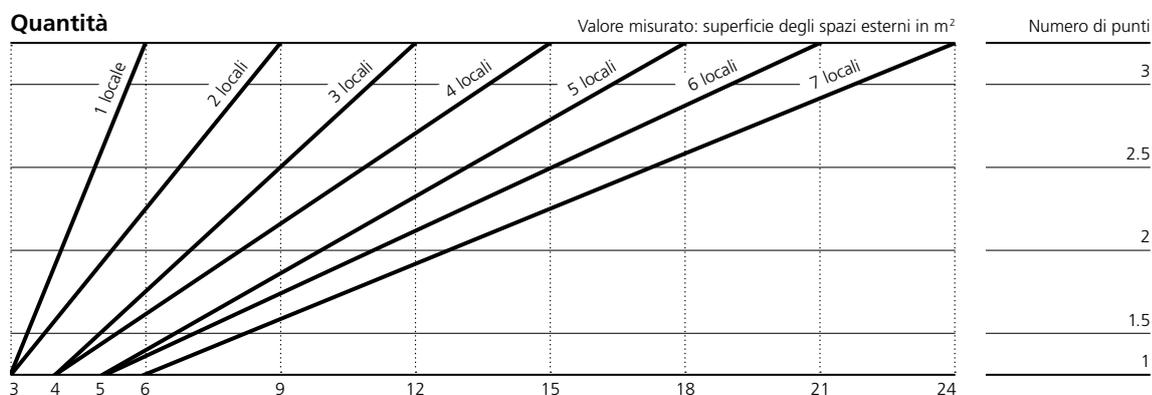
Ogni alloggio dispone di spazi esterni adatti allo svolgimento delle differenti attività quotidiane, come mangiare, riposare, giocare o lavorare. Almeno uno spazio esterno deve essere accessibile direttamente dall'alloggio.

### Metodologia

Per lo spazio esterno privato si valuta a livello quantitativo la superficie percorribile o piantabile di tutti gli spazi esterni appartenenti inequivocabilmente all'alloggio. Non sono computate le superfici considerate sotto i criteri C5 Offerta di ampi spazi liberi e C8 Spazio esterno ad uso comune. Sono invece calcolate per intero le superfici direttamente confinanti con l'alloggio, p. es. balconi, terrazze, logge, zone intermedie, giardini. Vengono calcolati a metà gli spazi esterni non direttamente confinanti ma raggiungibili comodamente e che evidentemente appartengono all'alloggio, tra questi: orti o giardini pensili.

Se non si raggiungono punti a livello quantitativo, bisogna indicare un'innovazione, in modo da compensare la dotazione di base assente. Se alla voce innovazione non si raggiunge alcun punto, la qualità non può essere computata.

## C23/Spazi esterni privati



### Qualità

Il principale spazio esterno privato si trova a $\pm 60^\circ$ girato su un lato protetto dal rumore.	1
Lo spazio esterno privato è accessibile da due locali (cfr. glossario «locali»).	1
Con la disposizione del principale spazio esterno si ottiene un'evidente protezione da sguardi indiscreti e intemperie, p. es. con logge o sfalsamenti in pianta.	1

### Innovazione

La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C23 Spazi esterni privati:

.....

.....

Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:

.....

.....

.....

1

Punti (max. 4)

---

## C24/Passaggi interno/esterno

### **Obiettivo**

Il passaggio funzionale e visivo che collega l'interno dell'alloggio allo spazio esterno è strutturato in modo da essere percepito consapevolmente e da far sperimentare e vivere le qualità dello spazio esterno. Mettendo visivamente in collegamento gli spazi interni ed esterni si agevola l'orientamento, dando una sensazione di maggior ampiezza e apertura. Gli spazi pubblici differenziati tutelano la sfera privata, in modo appropriato.

### **Metodologia**

La qualità dei passaggi tra spazio interno ed esterno è valutata sulla base della composizione e della strutturazione delle connessioni tra interno ed esterno, delle relazioni visive tra gli spazi e della creazione di spazi con differenziati gradi di uso pubblico. A complemento della qualità si può indicare anche un'innovazione.

## C24/Passaggi interno/esterno

<b>Qualità</b>	Numero di punti
Almeno il 50% delle finestre di tutti i locali non sono orientate a $\pm 60^\circ$ verso nord (cfr. glossario «locali»).	1
Da almeno una finestra si può vedere uno spazio verde di elevata qualità (p. es. parco, bosco, cortile con vegetazione ecc.), un fiume o l'aperta campagna.	1
L'alloggio è provvisto di una zona intermedia, in forma di giardino d'inverno o bussola (cfr. glossario «zone intermedie»).	1
Il collegamento tra un locale di $\geq 14 \text{ m}^2$ e l'attiguo spazio esterno può essere aperto creando un passaggio largo almeno 120 cm, permettendo così un ampliamento dell'alloggio.	1
Lo spazio esterno privato può essere chiuso mediante elementi mobili ed essere utilizzato come zona intermedia supplementare.	1
Almeno un locale offre una vista supplementare sullo spazio esterno (p. es. bovindo) oppure dispone di finestre apribili, alte quanto il locale (balcone alla francese). L'accesso allo spazio esterno privato è escluso.	1

### **Innovazione**

La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C24 Passaggi interno/esterno:

.....  
.....  
.....

Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:

.....  
.....  
.....

1

Punti (max. 4)

---

## C25/ Locali di deposito privati fuori dall'alloggio

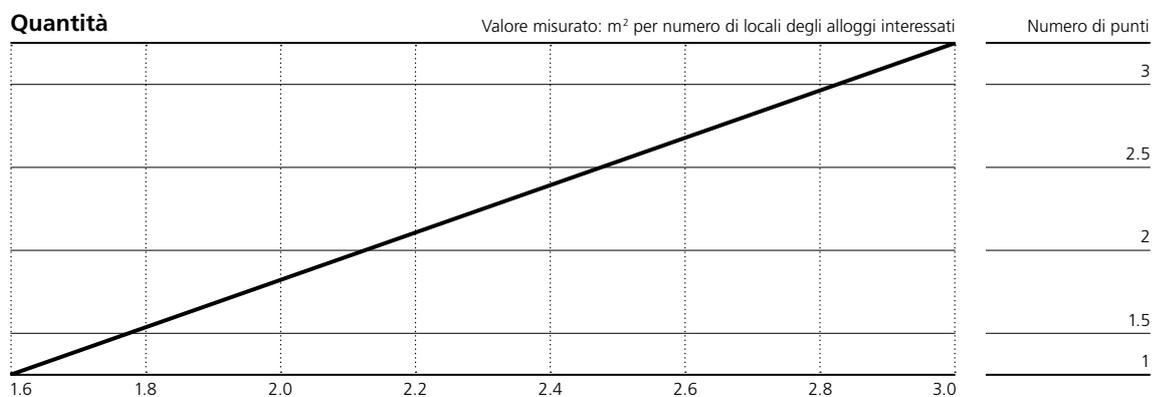
### Obiettivo

Un locale di deposito facilmente raggiungibile e sufficientemente grande ubicato al di fuori dell'alloggio offre spazio supplementare di deposito ad uso privato.

### Metodologia

Il criterio di valutazione è quantitativo e determinato dalla superficie di tutti i locali di deposito privati appartenenti all'alloggio e ubicati fuori di esso, dedotti gli spazi di circolazione nell'organismo abitativo (cfr. glossario «Spazi di circolazione nell'organismo abitativo»). I locali di deposito privati ubicati fuori dall'alloggio devono essere larghi almeno 140 cm. La superficie complessiva è divisa per il numero complessivo di locali degli alloggi interessati. Se i locali di deposito privati sono ubicati al di fuori dell'edificio principale e distano più di 25 m dall'entrata della casa, le superfici sono calcolate a metà. A complemento della quantità si possono ottenere punti alle voci qualità e innovazione.

## C25/Locali di deposito privati fuori dall'alloggio



### Qualità

I locali di deposito privati ubicati al di fuori dell'alloggio sono raggiungibili senza ostacoli e con l'ascensore (cfr. norma SIA 500 «Costruzioni senza ostacoli»).	1
I locali di deposito privati ubicati al di fuori dell'alloggio si trovano all'interno del perimetro isolato.	1
I locali di deposito privati ubicati al di fuori dell'alloggio hanno dimensioni appropriate a quelle dell'alloggio.	1

### Innovazione

La seguente innovazione contraddistingue l'abitazione per quanto concerne il C25 Locali di deposito privati fuori dall'alloggio:

.....

.....

Rappresentazioni schematiche e informazioni complementari a comprova dell'innovazione:

.....

.....

.....

1

Punti (max. 4)

---

# Elenco delle illustrazioni

---

## **Fig. 1, 2, 3, 10**

Abitare cooperativo 55+, Bonaduz  
Bürgi Schärer Architektur und Planung AG  
Cooperativa d'abitazione in buona compagnia

---

## **Fig. 4, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16**

Maillefer, Losanna  
CCHE Architecture et Design SA e Atelier CUBE SA  
Società cooperativa d'abitazione Losanna SCHL

---

## **Fig. 5**

Kalkbreite, Zurigo  
Müller Sigrüst Architekten AG  
Cooperativa Kalkbreite

---

## **Fig. 6**

Zwicky Süd, Dübendorf  
Schneider Studer Primas GmbH  
Cooperativa di costruzione e di abitazione Kraftwerk1

---

## **Fig. 11**

Immobilien Hofwiesenstrasse  
Complesso edilizio Brunnenhof, Zurigo  
Gigon/Guyer Architekten  
Fondazione alloggi per famiglie numerose

---

## **Fig. 12, 17**

Hunzikerareal, Zurigo  
Duplex Architekten AG  
Cooperativa di costruzione mehr als wohnen

## **Impressum**

### **Editore**

Ufficio federale delle abitazioni UFAB  
Storchengasse 6, 2540 Grenchen  
wbs@bwo.admin.ch  
www.ufab.admin.ch

### **Direzione del progetto**

Hanspeter Bürgi, arch. dipl. ETH, prof. BFH  
Bürgi Schärer Architektur und Planung AG, Berna

### **Elaborazione del progetto**

Bürgi Schärer Architektur und Planung AG  
Optingenstrasse 54, 3000 Berna 25  
mail@buergischaerer.ch  
www.buergischaerer.ch  
Hanspeter Bürgi, Maired Petzoldt, Susanne Schmid

### **Gruppo di esperti**

Patrick Clémenton, caporedattore Habitation, Friburgo  
Cornelia Estermann, MAS REM, Pensimo Management AG, Zurigo  
Marie Antoinette Glaser, dott. phil. I, ETH Wohnforum – ETH Case, Zurigo  
Andreas Hofer, arch. dipl. ETH, Archipel GmbH, Zurigo  
Richard Hunziker, Presidente CdA Pensimo Management AG, Zurigo  
Amelie-Theres Mayer, ing. dipl. Architettura, HSLU – Tecnica & Architettura, Horw  
Georg Precht, ing. dipl. Architettura, ETH Wohnforum – ETH Case, Zurigo  
Kathrin Schnellmann, arch. dipl. ETH, arc Consulting, Zurigo  
Christina Schumacher, sociologa, prof. FHNW Istituto Architettura, Muttentz  
Jürg Sollberger, arch. dipl. ETH, reinhardpartner Architekten und Planer AG, Berna  
Pascal Vincent, arch. dipl. ETH, Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Berna

### **Grafica / layout**

Hahn+Zimmermann GmbH  
www.hahn-zimmermann.ch

### **Traduzione**

Patrizia Borsa, Locarno

### **Revisione**

Peter Brack, Bellinzona

### **Fonti di acquisto**

UFCL, Distribuzione delle pubblicazioni federali, 3003 Berna  
www.bundespublikationen.admin.ch

### **Copyright**

© 2015 Ufficio federale delle abitazioni, Grenchen  
Tutti i diritti d'autore e di edizione riservati.  
La ristampa parziale è ammessa, purché se ne indichi la fonte.

### **Numero di ordinazione**

italiano 725.079 i (tedesco 725.079 d; francese 725.079 f)  
La presente pubblicazione è disponibile anche in francese e tedesco.

Il Sistema di valutazione degli alloggi SVA è uno strumento di supporto per progettare, valutare e confrontare le abitazioni. In base a 25 criteri, si definisce il valore d'uso in riferimento a tre principali ambiti tematici, vale a dire: l'ubicazione dell'organismo abitativo, l'organismo abitativo e l'alloggio. Nell'ambito della valutazione si conferisce un'importanza di primo piano all'utilità concreta e al plusvalore che l'immobile offre agli abitanti.

**ABITARE** → C16    **ACCOGLIERE** → C10    **ADATTARE** → C14    **ALLACCIARE** → C15  
**ARRICCHIRE** → C1    **ASSICURARE** → C9    **ATTIVARE** → C23    **BASTARE** → C15  
**COMUNICARE** → C10    **CONDIVIDERE** → C13    **CONNETTERE** → C5    **CONSTRUIRE** → C16  
**CONSERVARE** → C7    **DIFFERENZIARE** → C1    **DIMENSIONARE** → C16  
**DESCRIVERE** → C13    **INSCENARE** → C24    **INSERIRE** → C21    **INTEGRARE** → C9  
**FRUIRE** → C13    **ORDINARE** → C11    **ORIENTARE** → C10    **OTTIMIZZARE** → C10  
**PROTEGGERE** → C23    **QUANTIFICARE** → C25    **RAFFORZARE** → C8  
**SFRUTTARE** → C21    **SISTEMARE** → C25    **SOSTARE** → C8    **STABILIRE** → C2  
**VARIARE** → C18    **VEDERE** → C24    **VIVACIZZARE** → C2